

Fertigung: .....

Anlage:.....4 .....

Blatt:.....1 - 7.....

## **Schriftliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan "Rheinhalde - Strandweg" und  
den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

**der Gemeinde Gailingen am Hochrhein (Landkreis Konstanz)**

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **1.2 Mischgebiet MI**

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2, Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

### Untere Bezugshöhe

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante des vorhandenen Geländes an der talseitigen Gebäudeaußenwand.

### 2.2.2 Wandhöhe WH

- Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe (Gelände) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut (Ziegel, Dachsteine).

Bei Rücksprüngen der Außenwand oder bei Wiederkehren darf die Wandhöhe auf max. 1/3 der Außenwandlänge max. 1,0 m höher sein.

### 2.2.3 Firsthöhe FH

- Die Firsthöhe wird gemessen in der Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachkonstruktion (Firstziegel).

### 2.2.4 Sichtbare Wandhöhe

Durch eine entsprechende Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass die sichtbare Höhe der Wand an jedem Punkt der Außenwand die festgesetzte Wandhöhe WH um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

Sichtbare Wandhöhen von Untergeschossen sind anzurechnen, wenn sie nicht um mindestens 3 m gegenüber dem darüber liegenden Geschoss (Fassade) vor- oder zurücktreten.

2.2.5 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Wandhöhen, Firsthöhen und Sockelhöhen einheitlich auszuführen.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (s. LBO) wie Dachvorsprünge, Balkone etc. ist zulässig.

## **4 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Darüber hinaus sind die Anbauverbote gemäß Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) längs der L 190 und der K 6152 zu beachten.

Für Garagen, Carports und Stellplätze sind abweichend hiervon die Festsetzungen zu "Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen" zu beachten.

## **5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Darüber hinaus sind die Anbauverbote gemäß Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) längs der L 190 und der K 6152 zu beachten.

5.3 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

## **6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" sind generell keine baulichen Anlagen i.S.v. Gebäuden zulässig – mit Ausnahme der unten aufgeführten Anlagen.

6.2 Innerhalb der längs der Straße ausgewiesenen 1,50 m bzw. 2,00 m breiten Geländestreifen (Straßenverbreiterung) sind keine baulichen Anlagen i.S.v. Gebäuden, auch keine Garagen und Nebenanlagen oder Einfriedungen, zulässig.

6.3 An Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung und sonstigen Nutzung freizuhalten.

## **7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Der als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnete Bereich soll als Platzbereich mit teilweiser Mischnutzung angelegt werden. Vor einem Umbau der Flächen sind Detailpläne zu erstellen, die zuvor mit allen betroffenen Behörden abzustimmen sind.

## **8 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

## **9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

## **10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 2788/7, 2788, 2788/3, 2788/2, 2788/6, 2788/1 werden längs der im Plan eingetragenen Leitungen mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Erschließungsträger) belastet.

## **11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **11.1 Flächenbezogenes Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (widerstandsfähige Lokalsorten) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu auf Dauer unterhalten. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bepflanzungen sind mit heimischen Arten durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig für kleine Grundstücke unter 300 m<sup>2</sup>.

### **11.2 Pflanzbindungen „Bäume / Gehölze“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen / Gehölzen: Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, ggf. sind Nachpflanzungen durchzuführen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

### **11.3 Dachbegrünungen**

Dachflächen unter 15° Neigung (Nebenanlagen, Garagen) sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

## 12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Böschungen sind ebenso wie gegebenenfalls erforderliche Stützmauern und die Rückenschulter von Randeinfassungen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## 13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 11.1 bis 11.3 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes im Gewinn Kohler zur „Aufwertung des verbuschenden Magerrasens“ werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

## Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Kürzel Wissenschaftlicher Name

#### Große Bäume:

<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b>
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>TEi</b>	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
WLi	Tilia cordata	(Winter-Linde)
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</b>

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

#### Sträucher:

<b>SER</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewönl. Pfaffenhütchen)</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster)</b>
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Freiburg, den 15.12.2009 BU-ba  
16.06.2010  
28.04.2011  
06.12.2012  
04.11.2013  
16.01.2014

Gailingen, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbueroefischer.de

.....  
Planer

 186Pla06.doc

.....  
Heinz Brennenstuhl, Bürgermeister