

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Löchle II" im Ortsteil Nenzingen

Rechtsgrundlage:

- 1.1 §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 §§ 3, 7, 9, 14, 15, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg i.d.F. des Gesetzes zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.6.1977.

Planrechtliche Festsetzungen

§ 1 Baugebiet und Bauweise

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmsweise sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 Bau NVO erwähnten Anlagen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

§ 3 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen in ihrer Hauptrichtung 10 m Länge nicht unterschreiten.
2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist möglichst nieder zu halten. Bei Erschließung unmittelbar von der Erschließungsstraße ausgehend, darf der Erdgeschoßfußboden maximal 0,60 m über der zugehörigen Erschließungsstraße im Eingangsbereich liegen.
- 2a. Die Sockelhöhe wird durch die Gemeinde oder das Baurechtsamt verbindlich festgelegt.

3. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Die planungsrechtliche Festlegung der Zahl der Vollgeschoße wird hiervon nicht berührt.
4. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan festgelegt. Die Hauptgebäude sollen möglichst nahe an der Baugrenze erstellt werden (Straßenseite).
5. Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe (Schnittpunkt an Sparrenaußenkante/Außenwand) gemessen.

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Bei eingeschossigen Gebäuden | 3,75 m (0,50 Sockel + 3,25) |
| Bei eingeschossiger Hangbebauung | 6,00 m (fallende Hangseite) |

nicht überschreiten.

§ 4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen -

Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 1! Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3. Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
4. Garagen sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind grundsätzlich gestattet.

§ 6 Dachform und Eindeckung

1. Als Dachkonstruktion sind in den Teilgebieten I Satteldächer festgesetzt; im Gebiet II kann Sattel- oder Walmdach wahlweise ausgeführt werden, jedoch ist die vorgeschriebene Firstrichtung zu betonen.

2. Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach 25 - 32°.
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Sattel- u. Walmdach 20 - 30°.
3. An- und Vorbauten können in ihrer Dachform beliebig ausgeführt werden, sie sind jedoch Architektonisch in das Hauptgebäude einzufügen.
4. Für die Dacheindeckung sind rotbraune bzw. dunkle Falzziegel, oder Eternitschiefer und Berliner Welle gestattet. Solar-Kollektoren sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Flachdächer sind in ihrem Aufbau und Farbe nicht zwingend.
5. Dachausschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 1/3 der dazugehörigen Firstlänge nicht übersteigt. Dachaufbauten sind gestattet unter der Voraussetzung, daß sie der Dachfläche untergeordnet und in architektonischer Hinsicht gut eingefügt sind.

§ 7 Garagen

1. Freistehende Garagen sind möglichst als Flachdach auszubilden, soweit sie nicht im Grenzbereich sind ist eine Höhe von 2,75 m über Gelände zulässig. Für Grenzgaragen gilt LBO § 7 Abs. 3 uneingeschränkt. Die Fußbodenhöhe richtet sich nach dem vorhandenen Gelände und wird vom Baurechtsamt bzw. Gemeinde festgelegt.
2. Garagen mit Außenwänden aus Profilblech sind nicht zulässig.
3. Der Stauraum zwischen Straße bzw. Gehweg und Garage muß mindestens 5,50 m betragen.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,0 m betragen.
2. Weitergehende Vorschriften über Fenster und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 9 Einfriedigungen - Grundstücksgestaltung

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Sockel aus Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,40 m über Gehwegoberkante mit Heckenhinterpflanzung oder einfache niedere Holzzäune. Soweit von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Grund der Geländeverhältnisse ausnahmsweise genehmigt, kann eine höhere Einfriedigung erstellt werden.
2. Die Einfriedigung als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind nur mit Holz oder als Heckenbepflanzung mit maximaler Höhe von 1,00 m zulässig.
3. Drahtzäune und Stacheldraht sind grundsätzlich als Einfriedigung nicht gestattet.
4. Alle Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.
5. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 10 Entwässerung, Strom und Fernsprechversorgung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das örtliche Kanalnetz abzuleiten. Dachabwässer sind über Sickerschächte in die Erde zu leiten.
2. Für die Einleitung der Abwässer ist eine Erlaubnis bei der Gemeinde einzuholen.
3. Kabel für Strom- und Fernsprechanschlüsse werden im Erdreich verlegt; zuständig hierfür ist das Badenwerk Stockach.

§ 11 Sicherung von Bodenfunden

"Da vor- und frühgeschichtliche Funde nicht auszuschließen sind, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. (Hegaumuseum, Hauptstr. 57, 7700 Singen). Zutage kommende Funde sind umgehend gem. §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes zu melden (Tel. Nr. 07731/61229)."

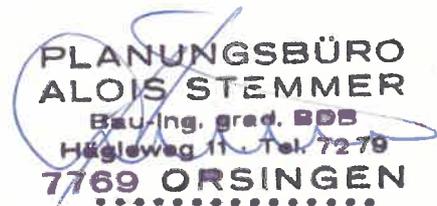
§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
2. Für die Erteilung von Befreiungen gelten die Bestimmungen des § 31 Abs. 2 BBauG.

Orsingen-Nenzingen, den 17. Juli 1979



Bürgermeister:


PLANUNGSBÜRO
ALOIS STEMMER
Bau-Ing. grad. BBS
Hägleweg 11. Tel. 7279
7769 ORSINGEN

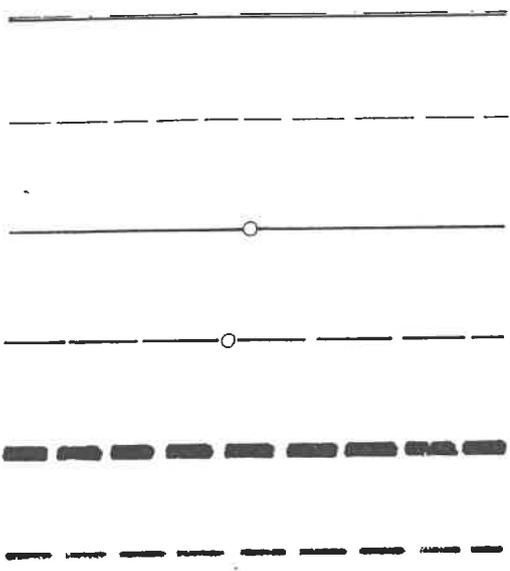
Planung:

GA

GARAGEN ALS EMPFEHLUNG - NICHT ZWINGEND

PEL-

MITEM
UUNG IM
LÖSSEN)



- BAUGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE ERWEITERUNG BAUSTUFE „2“

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz

Konstanz, den 2.8.79

J. D. K.
Rechtsverbindlich seit 11.8.1979



| | |
|--|---|
| <p>ORSINGEN - NENZINGEN IM JUNI 1978</p> | <p>PLANUNG ALÖS STEMMER Bau-Ing. grad. BDB 7769 ORSINGEN Hägelweg 7 • Tel. 7279</p> |
| <p>GEMEINDE</p>  <p><i>W. B. K.</i></p> | <p>LANDRATSAMT:</p> |