

Gemeinde..... Nenzingen

Landkreis Stockach

Über den ^{II} Satzung ~~das~~ ~~die~~ ~~Gewanne~~ "Löchle"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1.I S.341)(BBauG), §§ 111, 112 Abs. 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S.129) hat der Gemeinderat am .. - 9. NOV. 1971

den ^{das} ~~die~~ ~~Gewanne~~ "Löchle"
als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und ~~Baugrenzenplan~~) (§ 2 Ziff. 3).
Baugrenzenplan

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1) Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan) M = 1:1000
- 2) Straßenlängs- und Querschnitte M = 1: ^{500/100} ~~100/300~~ ~~xxxxxxx~~
- 3) Bauvorschriften

Beifügungen:

- 1) Übersichtsplan M = 1: ^{10 000} ~~5000~~ ~~xxxx~~
- 2) Begründung
- 3) Eigentümerverzeichnis

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Nenzingen

16. NOV. 1971

Bürgermeister

[Handwritten signature]

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan II für das Gewann " Löchle in der
Gemeinde Nenzingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) (BBauG)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in ihrer Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl.I S.1237), ber. 20. Dezember 1968 (BGBl.1969 I S.11)
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21)
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
- 5) §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs.1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß.
- 2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- 2) Die Höhe bis zur Traufe darf bei hangseitigen 1-geschossigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 6,50 m ab OK fertiger Achshöhe der Straße betragen.
- 3) Die Höhe bis zur Traufe darf bei talseitigen 1-geschossigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 3,50 m ab OK fertiger Achshöhe der Straße betragen.
- 4) Ist die Festlegung der Traufhöhe von der Straßenhöhe aus topographischen Gründen nicht möglich, so ist die Sockelhöhe gemäss Abs. 5 festzulegen.

- 5) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf jedoch nicht mehr als 0,60 m (gemessen in Gebäudemitte) betragen. Sie ist gemäß den Eintragungen in dem beigelegten Regelquerschnitt festzulegen.
- 6) Bei stark geneigtem Gebäude dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Hierbei ist jedoch der § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung bindend. Die Eintragungen im Regelquerschnitt sind zu beachten.
- 7) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 8) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden höchstens 26° - 32° betragen. Als Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder rotbraun gefärbte Materialien verwendet werden. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.
- 9) Im Dachraum der Wohngebäude sind nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschössig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,5 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Bei Garagen deren Zufahrt über eine Rampe führt, ist zwischen der Rampe und der öffentlichen Verkehrsfläche eine waagrechte Fläche von 3,0 m Länge anzuordnen.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

- 1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigung max. 0,60 m betragen.
- 2) Im Bereich der im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baugrenzenplan) eingetragenen Straßenböschungen dürfen die Einfriedigungen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Zbergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind über das Ortskanalnetz dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher - Aach zuzuleiten. Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Bauangaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 bzw. § 94 LBO.

17. Aug. 1970

Nenzingen, den.....



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned to the right of the official stamp.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Löchle" in der
Gemeinde Nenzingen

I. Allgemeines

Um eine geordnete Bebauung und eine Befriedigung der Baulandnachfrage zu erreichen beschloß der Gemeinderat im Gewann Löchle einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Baugebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde. Es bindet im Osten und Süden unmittelbar an die bereits bestehenden Bebauungspläne für die Gewanne "Hinter den Gärten, Neue Halde, Löchle und Ortssetzer" an. Die Erschließung erfolgt über die Haupterschließungsstraße K - G und über eine kleinere Anliegerstraße. Alle Straßen münden in die geplanten Erschließungsstraßen der bereits bestehenden Bebauungspläne ein.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet bindet im Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Der Geländeverlauf zeigt ein Gefälle in östlicher Richtung auf. Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Im Baugebiet mit 2,35 ha ist die Erstellung von ca 23 einstöckigen Häusern vorgesehen. Das ergibt eine Bruttowohndichte von 35 E/ha.

III. Erschließung

Das neue Wohngebiet wird an das gemeindeeigene Wassernetz angeschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden in den neu anzulegenden Erschließungsstraßen verlegt. Das aus dem Baugebiet anfallende Abwasser wird über die Ortskanalisation dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher-Aach zugeleitet.

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten die durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes entstehen betragen etwa:

Straßen und Wege	100 000.- DM
Kanalisation	45 000.- DM
Wasserversorgung	30 000.- DM
Stromversorgung und Beleuchtung	<u>25 000.- DM</u>
	200 000.- DM

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient zur Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und der geordneten Bebauung des Plangebietes. Eine Baulandumlegung ist vorgesehen.

Nenzingen, den.....

17. Aug. 1971

