BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"LÖCHLE IV"

in Nenzingen

I. Gesetzliche Grundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. S. 2141), gültig ab 1.1.1998
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBI. S. 251).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Nutzungsart:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.3 BauNVO, § 4

BauNVO.

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1 Nebenanlagen: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

D. auch 12 Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind nur

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

In den für den Oberflächenwasserabfluß gekennzeichneten Bereichen sind

Nebenanlagen i.S.v. § 2 Abs. 2 LBO nicht zugelassen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nrn. 1,3,4 BauNVO; § 16 Abs. 5 1.2 Nutzungsmaß:

BauNVO.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ)

sowie die Firsthöhe.

1.2.1 Wohnungszahl: § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude ist auf drei

Wohnungen begrenzt.

Die maximale Zahl der Wohnungen bei Doppelhäusern ist auf je zwei

Wohnungen begrenzt.

1.3 Höhe:

§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO.

Die Höhenbegrenzung ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die

Erdgeschoßrohfußbodenhöhe.

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf bei

eingeschossigen Gebäuden maximal 0.5 m II (I+I DG) Gebäuden maximal 1,0 m II (I+I PG) Gebäuden maximal 0,5 m zweigeschossigen Gebäuden maximal 0,5 m

über der Straßenachse der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe der

Straßenachse in Gebäudemitte.

1.4 Geschoßzahl:

§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO

Im Bebauungsplan sind maximal bis zu 2 Vollgeschosse festgesetzt. Siehe

hierzu Nutzungsschablone im Bebauungsplan und Schema-

Schnittzeichnungen.

1.5 Bauweise:

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser, soweit im zeichnerischen Teil

keine zwingenden Festsetzungen getroffen sind.

1.5.1 Grundstücksteilung

Die Teilung des Grundstückes ist genehmigungspflichtig.

1.5.2 Baugrenzen:

Bei einer Einzelhausbebauung darf die Gesamtlänge des Hauptgebäudes 14,00 m und mit Garage 20,00 m nicht überschreiten. Die Garagen sind

dabei nur an einer Gebäudeseite in Gebäudeflucht anzuordnen.

Bei einer Doppelhausbebauung ist die Gesamtlänge beider Hauptgebäude auf 16,50 m beschränkt. Die Garagen dürfen nicht in einer Flucht mit dem Hauptgebäude erstellt werden; sie sind mindestens 1,00 m versetzt zur

Gebäudeflucht anzuordnen.

Für die Grenzabstände ist die LBO in der Fassung vom 08.08.1995,

geändert am 15.12.1997 maßgebend.

Bei Doppelhäusern ist mit den Hauptgebäuden ein seitlicher

Mindestgrenzabstand von 3,50 m, für untergeordnete Bauteile von 2,50 m,

festgelegt.

1.6 Gebäudestellung: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil. Abweichungen bis

plus/minus 5° sind zugelassen.

1.7 Überbaubarkeit

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Baugrundstück:

Siehe zeichnerischer Teil.

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze

bis zu 3 m an der Erschließungsstraße erstellt werden.

Stellplätze sind auch direkt an der Erschließungsstraße zulässig.

1.8 Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe zeichnerischer Teil.

Öffentlich (Straßen, Gehweg, Fußwege).

1.9 Oberflächen-

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

wasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser

(siehe auch 2.8)

(u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zufahrten und

Zugängen) muß auf dem eigenen Grundstück über eine begrünte Erdmulde versickert werden (§ 1a WHG u. § 3a WHG). Ein Notüberlauf darf an die

Sickergräben bzw. Oberflächenentwässerungsleitungen, die zu

Sickermulden führen, angeschlossen werden.

Regenwasserbehälter für Garten und WC-Spülung sind zugelassen.

1.9.1 Überlaufflächen Oberirdische Anlage zur Versickerung und Ableitung von

Oberflächenwasser.

Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluss an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, dass die Versickerung und der Wasserabfluß in Sickergräben zu den Sickermulden

dauerhaft möglich ist.

1.10 Grünflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe zeichnerischer Teil

-öffentlich-

Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig

(siehe § 2 Abs. 1 LBO).

1.11 Pflanzungen:

§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

siehe Grünordnungsplan

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) und maximal 1 Nadelbaum zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu

beachten.

1.12 Gelände-

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

anpassung:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit die Herstellung des

Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufs dies erfordert, auf den

Baugrundstücken zu dulden bzw. herzustellen.

1.13 Planbereich:

§ 9 Abs. 7 BauGB

siehe zeichnerischer Teil.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 5 und 6 LBO

2.1 § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 11 Abs. 1 und 3 LBO

2.1.1 Außenwände: Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder als geschlämmtes

Mauerwerk auszuführen. Desweiteren sind holz- oder holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Die Farbgebung ist freigestellt.

2.1.2 Schallschutz: Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße.

Der Bauherr oder künftige Eigentümer hat daher alle Maßnahmen gegen

die von klassifizierten Straßen ausgehenden und auf das einzelne

Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas- und Schmutzimmisionen auf

eigene Kosten vorzunehmen.

Auch spätere Forderungen gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger wegen Erhöhung der Verkehrsbelastungen bleiben ausgeschlossen. Dies

gilt auch für wechselnde Eigentümer.

Bei den Baugrundstücken entlang der B 31 sind deshalb schallisolierte Fenster einzubauen, die die Einhaltung nach der DIN 18005 vorgegebenen

Immisionsgrenzwerte (45dB (A)/Nacht und 55 dB (A)/Tag) für

allgemeine Wohngebiete (WA) gewährleisten.

2.2 Dächer: Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.2.1 Dachform: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, sowie versetzte Pultdächer, mit

einem max. Höhenversatz von 1,70 m, gemessen jeweils OK Dachhaut bis

OK Dachhaut des anderen Daches.

Der Versatz in Firstrichtung bei Pultdächern darf 2 m nicht überschreiten. Sollen in der Versatzfläche untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, usw.)

errichtet werden, kann im Einzelfall Befreiung erteilt werden. Einseitige Pultdächer für Wohngebäude sind nicht gestattet. Flachdächer und Pultdächer sind bei Nebengebäuden zulässig.

2.2.2 Dachneigung: Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

dargestellt (siehe auch Schemaschnitte).

Bei Garagen und Carports ist eine Dachneigung von 0-35° zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig und können beliebig gestaltet werden. Sie

müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Trauflänge betragen. Dachaufbauten als Winkelgaupen dürfen den

Hauptfirst nicht überragen. Dachaufbauten als Schleppgaupen müssen

mind. 2 Ziegelreihen unter dem First enden.

2.2.4 An- und Vorbauten sind in ihrer Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Vorbauten Form. Dachneigung und Farbe können frei gestaltet werden, sind jedoch

Form, Dachneigung und Farbe können frei gestaltet werden, sind jedoch architektonisch dem Hauptgebäude anzugleichen. An- und Vorbauten sind

bis max. 0,50 m senkrecht gemessen unter dem First zulässig.

2.2.5 Dachvorsprünge: Die Dachvorsprünge müssen am Ortgang mindestens 0,20 m und an der

Traufe mind. 0,50 m betragen (gilt nur für die Hauptgebäude).

2.2.6 Dachdeckung:

Die Dacheindeckung kann mit Tonziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Die Farben sind von naturrot bis dunkelrot und hell- bis

dunkelgrau erlaubt.

Vollflächige Zinkblechdächer sind nicht zugelassen. Andere Materialien

können zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren) sind zugelassen. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand zum First und zur

Traufe von 0,4 m und zum Ortgang von 1,5 m einzuhalten.

2.2.7 Doppelhäuser:

Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Dachneigung und

Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden. Der Zweitbauende

muß sich an das bestehende Gebäude angleichen.

Der Versatz in Firstrichtung bei Pultdächern darf 2 m nicht überschreiten. Sollen in der Versatzfläche untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, usw.)

errichtet werden, kann im Einzelfall Befreiung erteilt werden. Eine

Fundamentüberbauung ist nicht zulässig.

2.2.8 Garagen:

Die Dachneigung der Garagen soll möglichst dem Hauptgebäude

angeglichen werden. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

Der Stauraum vor Garagen muss zum Gehweg bzw. zur Straße mindestens

5,00 m betragen.

Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf dem eigenen

Grundstück anzulegen.

2.3 Außenanlagen:

§ 74 Abs. 1 LBO

Die nichtüberbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu

unterhalten (siehe § 9 LBO).

Für Zufahrtswege bzw. befestigte Flächen sind wasserdurchlässige

Materialien zu verwenden.

2.4 Einfriedungen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe

auf 0,70 m über der Fahrbahn zu beschränken. Im Sichtfeld sind

Einfriedungen bis max. 0,60 m zulässig. Als Einfriedung sind Hecken-Holz- und Metallzäune möglich. Betonierte oder gemauerte Sockel sind bis zu 0,50 m Höhe zugelassen. Einfriedungen zum Nachbargrundstück

sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

2.5 Gelände:

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Der bestehende Geländeverlauf (siehe Höhenlinien im zeichnerischen Teil) ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten. Geländeveränderungen sind als Ausnahme zugelassen bei Aufschüttungen

bis maximal EFH zur Anpassung des Geländes an

- die Geschoßebenen

- die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen

- Flächen der Freisitzplätze

- das Gelände des anschließenden Grundstücks sowie zur zweckentsprechenden Anlegung der Sickermulden.

2.6 Stützmauern:

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal $0,50~\mathrm{m}$

zulässig, im übrigen Grundstücksbereich bis 1,50 m.

2.7 Höhen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhe (FH). Die Wandhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkannte (OK) Sparren. Die Firsthöhe (FH) bemißt sich von der Straße in Gebäudemitte bis OK Firstreiter.

2.8 Versickerungsfläche (siehe auch 1.9) Die Größe und Lage der Sickermulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 10 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Sickermulde mit einer Tiefe von mindestens 0,20 m auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mindestens 2,0 m betragen, soweit es keine gemeinsame Sickermulde ist. Der Unterbau muß sickerfähig sein. Die Mulde ist mit mind. 0,20 m Humus abzudecken. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf an die Überlaufflächen mit Gefälle möglich

Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Sickermulde herzustellen.

Das Oberflächenwasser der Straßenfläche wird über Oberflächenentwässerungsleitungen den öffentlichen Sickermulden zugeführt.

2.9 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnete werden muss, ist der Kreisarchäologe Dr. Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 077731/61229 oder 0171/3661323) frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten (Bauaushub etc.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind zutage kommende Funde (Tonscherben. Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden. Sollten Bildstöcke. Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein, ist ebenfalls der Kreisarchäologe hinzuzuziehen.

2.10 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Löchle IV"

2.11 Befreiungen:

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 Abs. 1 und 2 BauGB.

2.12 Ordnungswidrigkeiten § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 75 der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Festsetzungen des

Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen-Nenzingen, 05.06.2001

Volk Bürgermeister

