

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan für das Gewann "Beim Hägle"
in Orsingen.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGB1. I S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Abs. 3 Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Aus wie

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Eintragung der Einzelhäuser im Gestaltungsplan

gilt als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Strassenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m -

bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Mniestock) mindestens 48° (Steildach) betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.

Im übrigen ist die Festsetzung im Gestaltungsplan maßgebend.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel angobierte Tonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen 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.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind durch bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Träfen nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.



§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigung an Strasseneinmündungen und -Kreuzungen gilt § 8 Abs.2 der Kreisbauordnung.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind solange keine zentrale Kläranlage besteht, in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Stockach über Bauungsvorschriften vom 25. Mai 1964..... sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2.DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.61 nachrichtlich in diese Bauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bauungsvorschriften.

Anhang zu den Bebauungsvorschriften

I Die schlechten Entwässerungsverhältnisse der Gemeinde Orsingen, die erst sich mit Durchführung einer Generalkanalisation bessern werden, zeigen sich im Auffangkanal (Vorflut) des Bebauungsgebietes, der in der Strasse Grdst. Lgb.Nr.740 liegt und im Strassen- und Baulinienplan eingezeichnet ist. Er weist ein Gefälle von $J = 1:300$ bzw. $1:380$ auf bei einem Rohrdurchmesser (Betonspitzmuffenrohre) von $d = 25$ cm und ist in Betonrohren ausgeführt. Leider ist bei dem neuen Teilbebauungsgebiet diese Tatsache nicht genügend berücksichtigt worden. In diesen Kanal münden die beiden Kanalstränge aus dem Bebauungsgebiet. Hätte man nun den Strassenzug E-B nach B zu steigen lassen, so wäre eine noch vertretbare Entwässerung möglich gewesen. Doch wurde die Strasse dem Gelände angeglichen und sehr tief verlegt, sodass dem Kanal kein günstigeres Gefälle als $J = 1:434$ gegeben werden konnte. Die Folge davon ist, dass gerade noch mit geringster Ueberdeckung die Ueberläufe der Klärgruben der bestehenden Häuser angeschlossen wurden und nicht einmal Sicherheit gegen Frostgefahr besteht. Man behilft sich mit Strohisolierungen gegen den Frost. Infolgedessen konnte nur noch durch starkes Anheben der Strasse (die Bebauung ist bis dahin noch nicht vorgedrungen) ein Kanalstrang von 35 m Länge bei einem Gefälle von $J = 1:400$ untergebracht werden.

Den Verhältnissen des tiefliegenden Bebauungsgebietes wurde in dem vorliegenden Entwurf nun Rechnung getragen und das Ende des Strassenzuges E - D nach B zu, das noch nicht ausgebaut ist, stark angehoben und dem von vorneherein hochgelegten Strassenzug A - B - C - D angeglichen. Die Kanalisation konnte somit bei einem noch zu verantwortbaren Gefälle von $J = 1:300$ entsprechend tief gelegt werden und gewährleistet somit einen frostfreien Anschluss der Häuser und Strassensinkkasten. Selbstverständlich ist bei dem Kanalsystem des Bebauungsgebietes eine laufende Wartung und Spülung der Kanäle unerlässlich.

Aus vorliegenden Gründen ist unbedingt bei der Genehmigung der Bauten auf die vorgesehene Strassen- und Kanalhöhe zu achten und der Sockel der Gebäude entsprechend festzusetzen. Die Strassen und Kanäle sind deshalb plangerecht auszuführen.

Der Planfertiger

TIEFBAUTECHN. BÜRO
C. Schöder, Konstanz
Inhaber Dipl.-Ing. E. KARLE
Schottenstraße 61 - Telefon 4065



[Faint, illegible text from the reverse side of the page, appearing as bleed-through.]

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. DVO.
der Landesreg. Baden-Württemberg
v. 27. 6. 1961

25. Mai 1964



Landratsamt
- Bauabteilung -

[Handwritten signature]