

S a t z u n g

über die Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes
"Vorderes Öschle" der Gemeinde Orsingen-Nenzingen im Orts-
teil Orsingen.

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom
18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), des § 111 der Landesbauordnung
vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) i.d.F. des Gesetzes zur An-
passung der Landesbauordnung an die Änderung des Bundesbauge-
setzes vom 21.6.1977 (Ges. Bl. S. 226) und § 4 der Gemeindeordnung
für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975
(Ges. Bl. 1976, S. 1) hat der Gemeinderat am 19.7.1979
die Änderung des Bebauungsplanes "Vorderes Öschle" im ver-
einfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Geändert werden von den Bestandteilen des Bebauungsplanes der
Gestaltungsplan.

§ 2

Grund der Änderung

Das Teilgebiet des Bebauungsplanes zwischen den Straßen B - C - E
wurde als Flachdach im Bebauungsplan ausgewiesen. Da hierfür
gerade im ländlichen Raum kaum Bedarf besteht, hat der Gemeinde-
rat beschlossen die Gebäude eingeschossig mit Satteldach, Dach-
neigung 22 - 30° zu erstellen.

§ 3

Inhalt der Änderung

1. Die vorgesehene Änderung umfasst die Grundstücke 2496 und
2497.
2. Für die Bebauung gilt der genehmigte Bebauungsplan vom
12.10.1976 für eingeschossige Gebäude des Typs "I A".
Baugrenzen und sonstige Bebauungsvorschriften bleiben
unberührt.

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Deckblatt über die Änderung für den Gestaltungsplan
2. Änderungssatzung mit Beschreibung
3. Angrenzeranhörung

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer erforderlichen Genehmigung in Kraft.

Orsingen-Nenzingen, den 20. Juli 1979

W. B. B. B.
(Bürgermeister)

S a t z u n g

der Gemeinde Orsingen-Nerzingen
über den Bebauungsplan "Vorderes
Öschle" im Ortsteil Orsingen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960, der §§ 15, 111 und 112 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 20.6.1972, in Verbindung mit § 4
der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955
hat der Gemeinderat am 27.8.1975.....
den Bebauungsplan "Vorderes Öschle" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1) Begründung
- 2) Übersichtsplan M = 1 : 10 000
- 3) Bebauungsplan M = 1 : 1 000
- 4) Bebauungsvorschriften
- 5) Tiefbauplanung
 - a) Kostenvoranschlag
 - b) Straßen- und Kanalisationslageplan M = 1 : 1 000
 - c) Straßen- und Kanalisationslängsschnitte M = 1 : 500/100
 - d) Straßenregelquerschnitt M = 1 : 20
- 6) Eigentümerverzeichnis

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser
Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortingen-Mengingen, den 10.12.1976

Bürgermeister:

W. Lohr

Bebauungsvorschriften

über den Bebauungsplan "Vorderes Öschle" der Gemeinde Orsingen- Nenzingen im Ortsteil Orsingen

a. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968) BGBl. I S. 1237)
berichtigt am 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
- 3) §§ 1 - 3 der Verordnung 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) i.d.F. v. 30.1.1973
(Ges. Bl. S. 19)
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).

B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Das Baugebiet ist aufgeteilt in allgemeines Wohngebiet (WA), und
Mischgebiet (MI).

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 und 6 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden
können, sind diese mit Ausnahme der öffentlichen Tankstellen
allgemein zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nicht zulässig. Eine Ausnahme ist nur für die Trafostation gestattet.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Sie. hierzu § 6.3.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- 1) Siehe Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Für die Stellung und die First- bzw. Funktionsrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ausgewiesen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Versorgungsleitungen, Einfriedigungen und Müllhäuschen.
- 3) Im Bereich des Schutzstreifens zwischen der Landesstraße Nr. 223 und der Baugrenze sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

IV. Örtliche Bauvorschriften

§ 7

Gestaltung der Bauten im WA

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck in ihrer Hauptfunktionseinrichtung bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite min. 10 m, die Gebäudebreite min. 8,50 m betragen.
- 2) Die Sockelhöhe wird nicht zwingend festgelegt; sie wird jedoch mit 60 - 80 cm empfohlen. Maßgebend für die Bebauung sind die festgelegten max. Trauf- bzw. Firsthöhen.
- 3) Kniestockhöhe ist bei einer Dachneigung bis zu 30° mit 40 cm an der Traufe festgelegt. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachsparren. (Siehe auch Querschnittszeichnung). Kniestockhöhe bei Dachneigung bis 45° = 0,75 m.
- 4) Dachaufbauten sind nicht gestattet, Dachaussehnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Firstlänge nicht überschreitet.
- 5) Die Dachneigung und Dachform ist im Bebauungsplan festgelegt. Für die Dacheindeckung sind rotbraune oder dunkle Falzziegel zu verwenden. Bei Eternitplatten ist nur die Berliner Welle (rostbraun oder dunkel) gestattet.
Flachdächer sind in ihrem Aufbau und Farbe nicht zwingend.
- 6) An- und Vorbauten können in Ihrer Dachform beliebig ausgeführt werden, sie sind jedoch architektonisch in das Hauptgebäude einzufügen.
- 6a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhäuser müssen an der Straßenseite entlang jeweils um min. 1 m versetzt werden. Ausgewiesene Baugrundstücke können auf Beschluss des Gemeinderates ausnahmsweise vereinigt werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dies gilt jedoch nur für 2 Grundstücke.
- 7) Die Gebäudehöhe zwischen Straßenmitte und Firstpunkt darf folgendes Maß nicht überschreiten.
 - a) Bei I-geschossigem Gebäude Neigung $22 - 30^{\circ}$ = 7,00 m
 - b) Bei I-geschossigem Gebäude Neigung $38 - 45^{\circ}$ = 9,00 m
 - c) Bei II-geschossigem Gebäude Neigung $25 - 30^{\circ}$ = 10,00 m

- 8) Die Traufhöhe bei Satteldächern gemessen wie unter Ziff. 7 darf folgendes Maß nicht überschreiten.
- a) Bei I-geschossigen Gebäuden Neigung $22 - 30^{\circ} = 4,00 \text{ m}$
 - b) Bei I-geschossigen Gebäuden Neigung $38 - 45^{\circ} = 4,30 \text{ m}$
 - c) Bei II-geschossigen Gebäuden Neigung $25 - 30^{\circ} = 6,50 \text{ m}$
- Die Traufhöhe der Flachdächer ist mit $3,50 \text{ m}$ festgelegt. Aufbauten sind bis zu einer Gesamthöhe von $4,20 \text{ m}$ zulässig.
- 9) Der Dachraum in den Wohngebäuden darf ausgebaut werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich GRZ und GFZ sowie der LBO entsprechen.
- 10) Reihenhäuser in Flachdachbauweise müssen höhenmäßig um ca 50 cm versetzt werden.
- 11) Je Gebäude darf nur 1 Fernsehantenne auf dem Dach angebracht werden. Sofern eine Gemeinschaftsanlage eingerichtet wird, ist der Anschluß zwingend.

§ 8

Gestaltung der Bauten im MI

Das von der Gemeinde als Möbelausstellungs- und Verkaufsfläche sowie als Wohnung ausgewiesene Gebiet ist in offener Bauweise I-geschossig zu erstellen. Die Gesamthöhe des Geschäftshauses darf das Maß von $6,00 \text{ m}$, die des Wohnhauses $4,00 \text{ m}$ nicht überschreiten. (Gemessen jeweils bei mittlerer Straßenhöhe). Die Dachform in diesem Gebiet ist als Flachdach $0-5^{\circ}$ im Bebauungsplan festgelegt.

§ 9

Grenz- u. Gebäudeabstand

Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten die gesetzlichen Bestimmungen der LBO.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude bzw. An- und Vorbauten sind gestattet und sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,30 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Nach der LBO an der Grundstücksgrenze zulässige Garagen sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,50 m, von der Straßengrenzungsline aus gemessen, anzuordnen.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

- 1) Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Mauern oder Gartensteine bis zu 40 cm Höhe von Bordstein bzw. Gehweg gemessen. Zäune zur weiteren Einfassung aus Holz oder Stahl bzw. Draht sind nicht gestattet. Zulässig sind Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Gelände.
Bei Einfriedigungen zur Nachbargrenze sind Zäune bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 80 cm über OK. Straße betragen. Die Gemeinde hat das Recht auf die Freihaltung der Sichtdreiecke hinzuweisen oder ggfs. zu erzwingen.
- 2) Ist bei einer Straßenseite kein Gehweg vorgesehen, so ist bei Erstellung einer Gartenmauer Dieselbe hinter dem Bordstein zu setzen. Die Fertigstellung der Einfriedigung darf erst im Zuge bzw. nach Fertigstellung der Straße erfolgen.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
Gemüseärten sind gestattet, sie sollen jedoch nicht entlang der öffentlichen Straße angelegt werden.
Zur Gestaltung der Vorgärten sind Bäume zu pflanzen. Es sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

- 2) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen müssen geplant und befestigt werden.

V. Sonstiges

§ 13 Entwässerung

Häusliche Abwässer sowie Oberflächenwasser sind über das Ortskanalnetz dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher Aach zuzuleiten.

Die Gemeinde empfiehlt, wegen des geringen Kanalgefälles, eine Rückstauklappe einzubauen. Haftungen von Seiten der Gemeinde werden nicht übernommen.

In einigen Bereichen des Bebauungsgebietes ist es nicht möglich die Abwässer des Kellers im freien Gefälle in den Kanal zu leiten. Eventuell anfallende Hausabwässer im K.G. bei diesen Gebäuden müssen in die Kanalisation gepumpt werden.

§ 14

Planvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlegeverordnung. Die Baurechtsbehörde kann Geländeprofile verlangen, sofern es für die Bauvorlage erforderlich erscheint.

Gemeinde und Baurechtsbehörde können verlangen, daß das Bauvorhaben in Umrissen mit Stangen und Latten auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

§ 15

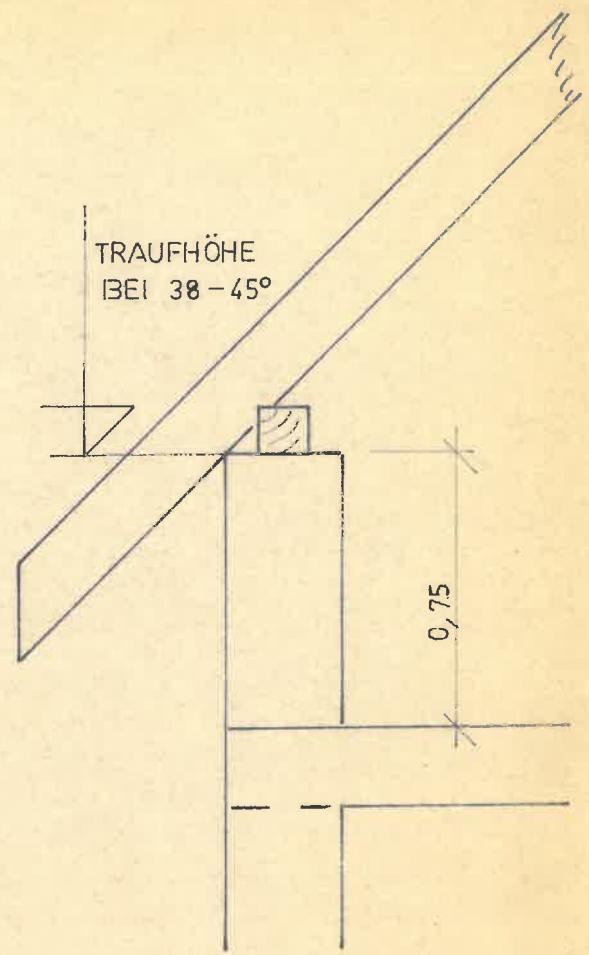
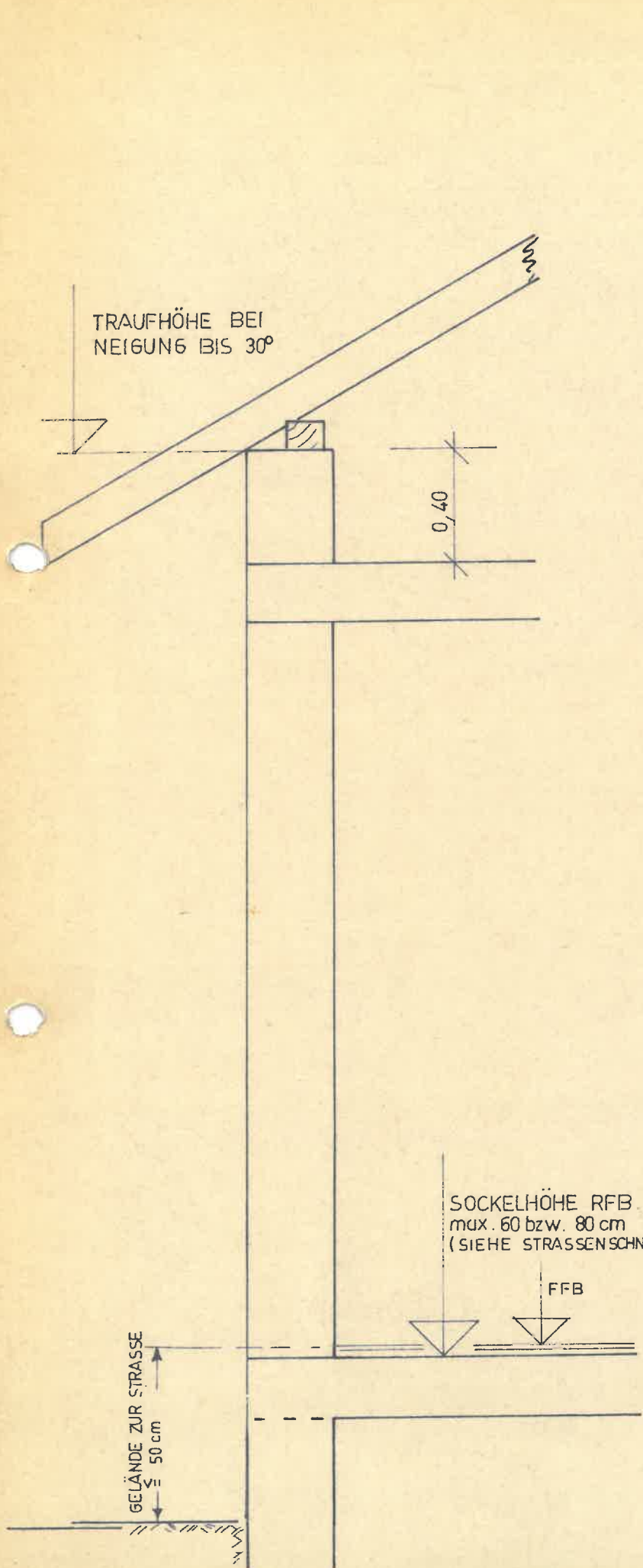
Ausnahmen u. Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG. sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG bzw. § 94 LBO.

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 112 LBO verfolgt.



BEBAUUNGSPLAN VORDERES ÖSCHLE IN ORSINGEN

REGELQUERSCHNITTE FÜR DIE
TRAUF - KNIESTOCK UND SOCKEL-
HÖHEN M=1:20

ORSINGEN IM AUGUST 1975

GEMEINDE



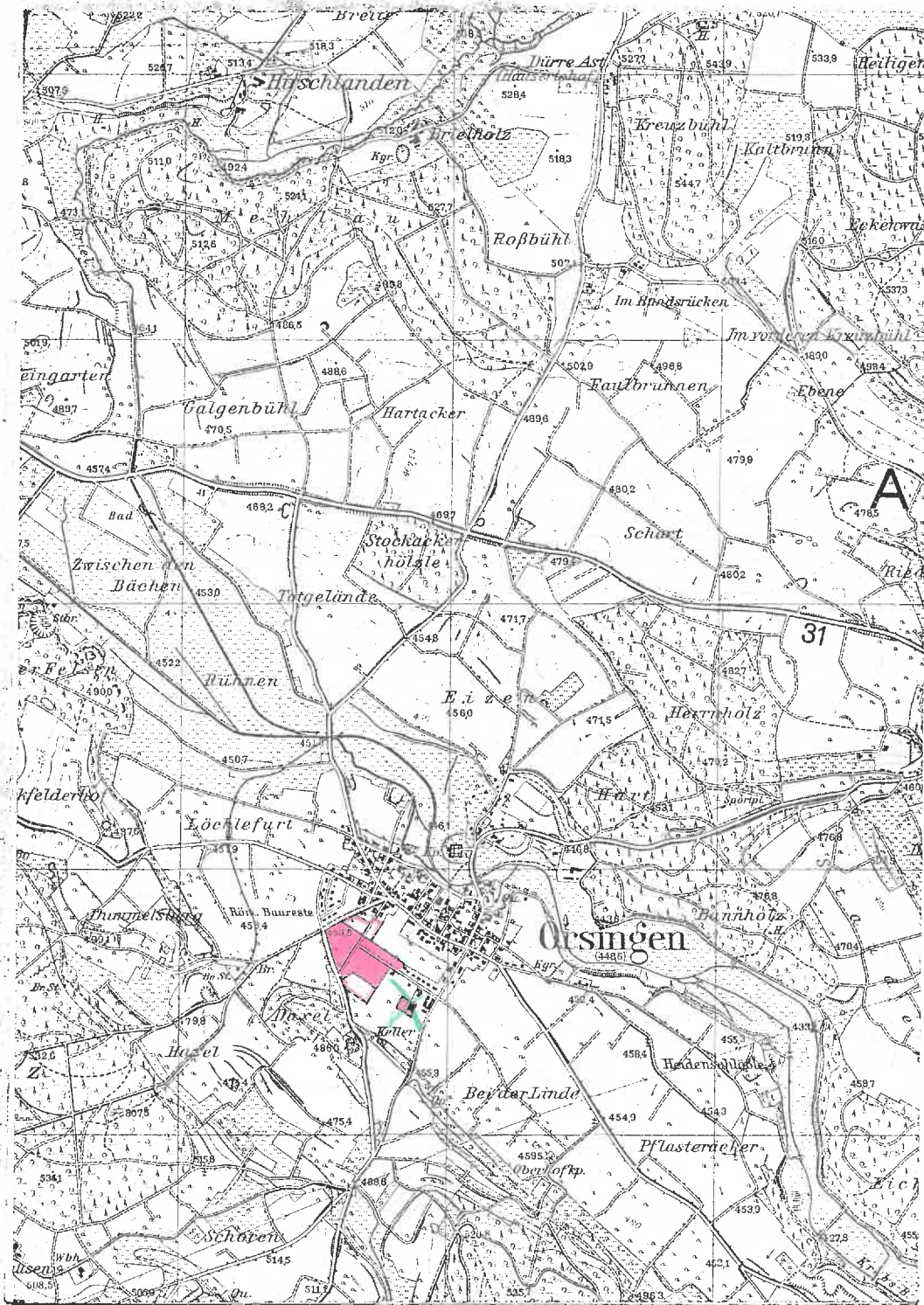
PLANUNG:

BAUINGENIEURBÜRO
ALOIS STEMMER GRAD. ING.
7769 ORSINGEN · HAGLEWEG 7 (TEL. 7279)

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ORSINGEN - NENZINGEN
IM ORTSTEIL ORSINGEN

GEWANN: „VORDERES ÖSCHLE“

ÜBERSICHTSPLAN M=1:25 000



PLANUNG:

BAUINGENIEURBÜRO
ALOIS STEINER GRAD. ING.
7769 ORSINGEN - HAGLEWEG 7 (TEL. 7279)