Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Teilgewann "Breiten I" (2. Bauabschnitt) in Steißlingen Kreis Stockach

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237) (BauNVO).

3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).

4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzung:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

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

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

(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.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) 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, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,oo m betragen.

(2) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§8 Abs.1 LBO) bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

(1) Die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden soll in der Regel mindestens 9,oo m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 1o,oo m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf-gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden-bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,5o m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,oo m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude -Oberkante Erdgeschoßfußboden-ist möglichst niedrig zu halten.
Für die einzelnen Grundstücke und Gebäuden sind die Sockelhöhen (Meter üb.N.N.) aus dem Kanalisationsplan, der gleichzeitig Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu entnehmen

(4) Bei stark geneigtem Gelände, über 2o % dürfen, die Gebäude talseits mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,7o m beträgt.

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

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

(7) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für die einzelnen Gebäude erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

(8) Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von o,30 m gestattet.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

§ 10

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) Soweit die Erstellung von Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil gestattet wird, sollen benachbarte Nebengebäude möglichst zu einem Baukörper zusammengefaßt werden.

(3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen wurden Garagen an mehreren typischen Stellen im Gestaltungsplan eingetragen. Danach sind Garagen so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garage mindestens 5,oo m nicht eingezäunte Abstellfläche möglich ist. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar

in Verbindung mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,oo m zur Straße zu erstellen.

§ 11

Einfriedigung

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

a) Stellplatten mit Heckenhinterpflanzung,

b) Sockel bis o,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

(2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,3o m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf die Bepflanzung und Nutzung nicht mehr als o,80 m betragen.

(4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

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 sollen nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

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

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben 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 BBauG bzw. § 94 LBO.

Steißlingen, den 12. Februar 1969

Der Bürgermeister

GEMEINDE STEISSLINGEN

Anlage 1 Fertigung 1

S A T Z U N G

der Gemeinde Steisslingen über den Bebauungsplan „Breiten I" (2. Bauabschnitt)

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 28.April 1969 den Bebauungsplan für das Teilgewann „Breiten I" (2.Bauabschnitt) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Strassen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Strassenlängs- und -querschnitte
4. Bebauungsvorschriften

Beifügungen:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Eigentümerverzeichnis
4. Kanalisationsplan

§ 3

Aufhebung von Festlegungen

Die Festlegungen des am 18.6.1927/14.3.1928 vom Landratsamt Stockach genehmigten Orts-Bebauungsplanes werden im Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Breiten I" (2.Bauabschnitt) aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Planes ersetzt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Steisslingen, den 28.April 1969

GEMEINDE 1 STEISSLINGEN

Anlage 3 Fertigung 1

Begründung

zum Bebauungsplan für das Teilgewann "Breiten I" (2.Baustufe)
in Steißlingen,Krs.Stockach

I. Allgemeines

Nachdem die Bauplätze im Neubaugebiet "Stäudler"u.Breiten I" von Bauinteressenten erworben wurden und auch bereits der überwiegende Teil der Plätze bebaut sind,macht sich die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Der Gemeinderat Steißlingen beschloß daher das bestehende Baugebiet in südwestlicher Richtung um ca. 5,o ha zu erweitern.
Das Erweiterungsgebiet erstreckt sich von der südwestlichen Grenze des bereits erschlossenen Baugeländes "Stäudler" in südwestlicher Richtung bis zur Wegeeinmündung in die Ortsstraße bei Punkt "A". Durch einen späteren 3.Bauabschnitt wird der Anschluß des gesamten Naubaugebietes an das Ortszentrum hergestellt.
Die neuen Straßen im jetzigan Planungsgebiet wurden als reine Wohnstraßen geplant.Direkte Querverbindungen für den Verkehr sind nicht vorgesehen,sodaß kein Durchgangsverkehr entsteht.Zwei Strassen werdenals Stichstraßen mit Wendeplatten angelegt.Für den Fußgängerverkehr sieht die Planung mehrere Verbindungswege vor.
Zur Zeit wird das Planungsgebiet noch landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Teil des Geländes befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde,sodaß mit einer baldigen Überbauung zu rechnen ist.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet,das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist,besteht aus zwei Baugebieten. Der höher gelegene nördliche Teil soll gemäß §3 Baunutzungsverordnung als"Reines Wohngebiet einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden.Der südliche Teil des Baugebietes dagegen soll gemäß §4 BauNVO mit Ein-und Zweifamilienhäusern überbaut werden.
Die Planung sieht eine sehr aufgelockerte Bebauung vor.Durch Staffellung der Gebäude soll erreicht werden,daß die Sichtverhältnisse und das Wohnen im neuen Wohngebiet durch Nachbargebäude nicht besonders beeinträchtigt werden.
Je nach Lage der Gebäude sieht die Planung verschiedene Dachfor-

men vor. Im westlichen Teil des Neubaugebietes sind eingeschossige Bungalow mit Flachdächern geplant. Im ansteigenden östlichen Teil entstehen eingeschossige Gebäude mit Satteldächer wobei die Dachneigung 18-24° betragen soll. Alle übrigen ein-bzw.zweigeschossigen Gebäude erhalten Satteldächer mit 24-32° Dachneigung.

Die Planung sieht an zwei Punkten öffentliche Einstellplätze für PKW vor. Für Kleinkinder wurde im Plan ein Spielplatz ausgezont. Das Planungsgebiet hat eine Bruttogröße von ca.5,o ha. Es entstehen:

17 eingeschossige Gebäude mit Flachdach
7 eingeschossige Gebäude mit Satteldach und 18 - 24° Dahhneigung
5 eingeschossige Gebäude mit Satteldach und 24 - 32° Dachneigung
18 zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und 24 - 32° Dachneigung

Es errechnen sich hieraus ca.65 Wohneinheiten mit 26o Einwohner und einer Bruttowohndichte von ca. 52 E/ha.

III. Erschließung

Sämtliche Straßen müssen ausgebaut werden. Die Entwässerung des Neubaugebietes ist im Ortskanalisations-Entwurf berücksichtigt. Die erforderlichen Sammler sind noch zu verlegen.Anschlußmöglichkeiten für die Sammler im Neubaugebiet wurden bereits im Jahre 1968 durch den Bau der Zenralkläranlage und Verlegung der Ortssammler erstellt.

Für die Versorgung des Gebietes mit Wasser muß das gemeindeeigene Leitungsnetz erweitert werden.Die Hauptwasserleitung liegt in der Straße A-B-C-D.

Durch Erweiterung des in der Nähe bestehenden Leitungsnetzes können die geplanten Gebäude mit Strom versorgt werden.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa	DM	500.000.- betragen
davon entfallen auf Straßen u.Wege	DM	270.000.-
auf Kanalisation	DM	140.000.-
auf Wasserversorgung	DM	60.000.-
auf Stromversorgung	DM	30.000

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient zur Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des Baugebietes. Eine Baulandumlegung ist erforderlich und wird durchgeführt.

Konstanz, den 7.Februar 1969
Der Planfertiger:

ARNO JAHN
BAU-IN. A.B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
SALESIANERWEG 1 · TEL. 62114

Steißlingen, den 12. Februar 1969
Der Bürgermeister:

GEMEINDE STEISSLINGEN