

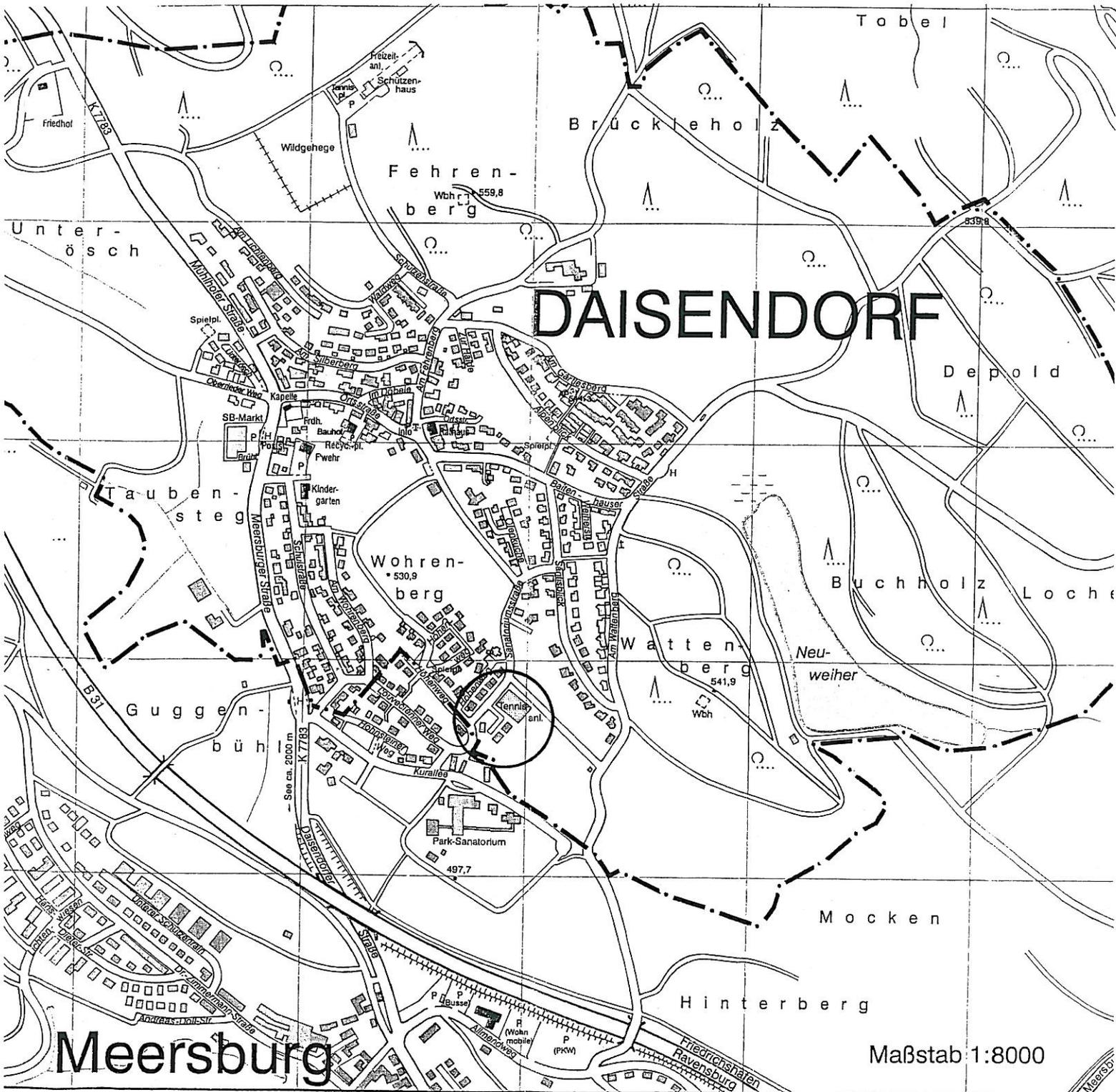
GEMEINDE DAISENDORF

BEBAUUNGSPLAN

"NASSENSTEEG, 2. ÄNDERUNG"

ENTWURF VOM 5. APRIL 2005

*gündel*  
7.6.05  
*[Signature]*



Meersburg

Maßstab 1:8000

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
„NASSENSTEEG, 2. ÄNDERUNG“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „Nassensteeg, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften am 19. Juli 2005 auf der Rechtsgrundlage von § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO und § 4 der GemO von Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Deckblattes.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung besteht

1. aus dem zeichnerischen Teil, Deckblatt vom 05.04.2005, geändert am 02.06.2005
2. den textlichen Festsetzungen vom 20.04.1993, geändert am 18.09.1998, 05.04.2005, 07.06.2005
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 20.04.1993, geändert am 18.09.1998, 05.04.2005, 07.06.2005

Die Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung, wird aber der Satzung beigelegt.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Daisendorf, den 19. Juli 2005

  
Helmut Keser  
Bürgermeister



# GEMEINDE DAISENDORF

## BEBAUUNGSPLAN

„N A S S E N S T E E G, 2. ÄNDERUNG“

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

---

### **A – RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 mit Änderungen vom 23.09.1990 und 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 mit Änderungen vom 15.12.1997, 19.12.2000 und 29.10.2003

### **B – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.  
  
Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist nur eine WE zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung siehe Nutzungsschablonen im Lageplan.
  - Die Untergeschossfußbodenhöhen (UFH) für die Gebäude sind als max. UFH im Lageplan festgesetzt (Oberkante Fertigfußboden).
  - Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 9,25 m über UFH beschränkt (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- gem. § 22 BauNVO sind offene Bauweise, Doppelhäuser und Einzelhäuser festgesetzt.
- Festsetzungen der Baugrenzen siehe Planeintrag. Die Größe der Baufenster ist im Lageplan vermaßt. Ein Vortreten von Erkern, Balkonen und Wintergärten ist im Einzelfall als Ausnahme bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind für Stellplätze im Einzelfall zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedungen, Teppichklopfstangen, Schwimmb Becken, Pergolen und Schaltschränke der Telekom und des Stromversorgers.
- Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind im Lageplan festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB).
- Das Regenwasser und Oberflächenwasser der Grundstücke Nr. 8 - 11 ist den im Planteil angeordneten Retentionsmulden über, soweit erforderlich, vorgelagerte Rigolen zuzuleiten. Mangels offenem Vorflutergraben müssen die Retentionsmulden mit einem Notüberlauf an das Abwasserkanalsystem ausgestattet werden. Die Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Die Zuleitung des Regen- und Oberflächenwassers zu den Retentionsmulden wird durch die Eintragung eines Leitungsrechtes auf den Grundstücken Nr. 11 und 8 sowie durch eine entsprechende Baulastübernahme und durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

## **C – BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO**

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### 1.1 Baukörper

- Bei der Ausbildung des Baukörpers sind freitragende Gebäudeteile ohne Abstützungen unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht auszuführen.

#### 1.2 Dach

- Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen; Hauptfirstrichtung siehe Lageplan. Anwalnungen sind in untergeordnetem Umfang möglich. Sofern kein freistehen-

des Baufenster angeordnet, sind Garagendächer in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren.

- Die Dachneigung wird mit  $30^\circ \pm 3^\circ$  festgesetzt.
- Der Dachvorsprung ist traufseitig mit min. 0,75 m festgesetzt. Der Dachvorsprung am Ortgang ist auf max. 0,75 m festgesetzt. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig, die jedoch nicht freitragend sein dürfen.
- Zulässig sind nur vorgehängte Regenrinnen.
- Dachgaupen sind zur Belichtung des Mittelteils des Gebäudes als Dreiecksgaupen, Schleppegaupen und Giebelgaupen (auch mit Walm) zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einnehmen. Der Gaupenfirst muss 1,0 m unter dem Hauptfirst einbinden.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Dachdeckung ist mit braun-roten Dachziegeln oder Dachsteinen vorzunehmen.
- Die Carportflachdächer sind zu begrünen.

### 1.3 Außenwände

- Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zugelassen.
- Haustüren und Garagentore sind aus Materialien mit Holzstruktur herzustellen (auch mit Glaseinsatz).
- Balkone sind zurückhaltend zu gestalten. Betont profilierte Balkongeländer sind unzulässig.
- Aufdringliche Farben sind unzulässig.

### 1.4 Antennen

Sofern die Gemeinde Daisendorf oder Telekom die Möglichkeit schaffen, ist am Breitbandkabelnetz oder an einer Gemeinschaftsantenne anzuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen nicht mehr als eine Außenantenne pro Gebäude errichtet werden. Die Antenne und/oder Satellitenschüssel ist so zu positionieren, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

### 1.5 Private Zufahrten, Stellplätze

Grundstückszufahrten, Garagenzufahrten und Hauszugänge dürfen nicht mit Asphalt befestigt werden. Es sind wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

## 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- Geländeänderungen sind nur zum Anschluss an das Gebäude zugelassen und haben in weicher Modellierung ohne Stützmaßnahmen zu erfolgen, ausgenommen die Vorbereiche zwischen dem Höhenweg und den Garagen bzw. Wohngebäuden Nr. 1, 2 und 3.
- Geländesprünge an den Nachbargrenzen sind unzulässig.
- Die Fläche zwischen Straße und Garage bzw. Eingang ist als offene „Hofffläche“ auszubilden, ohne Abschrankung.
- Als Einfriedung zum Nachbarn sind freiwachsende, sommergrüne Ziersträucher sowie Laubgehölze zulässig.
- Vor Garagenzufahrten und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeglicher Art unzulässig.
- Im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot sind freiwachsende Sträucher zu pflanzen. Folgende Gehölze werden vorgeschlagen:

Wolliger Schneeball, Haselnuss, Feuerdorn, Hainbuche,  
Liguster, Mahonie, Spirea, Forsythie, Wildrosen, Feldahorn,  
Pfaffenhütchen, Heckenkirsche.

- Auf den Standorten für zu pflanzende Einzelbäume sind einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann um ca. 3,00 m gegenüber der Eintragung geändert werden. Vorgeschlagen werden folgende Baumarten:  
Spitzahorn, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Baumhasel,  
Eberesche und Obstbäume.
- Die Pflanzgebote sind bis zur Schlussabnahme zu erfüllen.

## 3. HINWEISE

Das Pflanzgebot grenzt südlich an landwirtschaftliche Flächen, aus deren Bewirtschaftung sich Immissionen ergeben können. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Aufgestellt:

Daisendorf, den 20. April 1993/geändert am 18. September 1998, 5. April 2005 und 7. Juni 2005



Helmut Keser  
Bürgermeister

