

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNTERÖSCH“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „Unterösch“ am 16. Januar 1996 auf der Rechtsgrundlage von § 11 Abs. 1 i. V. mit § 8 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 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 vom 25. Juli 1995, geändert am 08. Januar 1996
2. aus den textlichen Festsetzungen vom 04. Juli 1995, geändert am 08. Januar 1996

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

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt im Sinne von § 75 LBO, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 i. V. mit § 11 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Gemeinde Daisendorf, den 16. Januar 1996



Helmut Keser
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Daisendorf überein.

Daisendorf, 25. Januar 1996



Helmut Keser
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Unterösch“

der Gemeinde Daisendorf

A - RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18.12.1990

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet „MI“

- Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Die Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaft ist auf das Gebäude Nr. 11 beschränkt.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Boots-Winterlager und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a, Abs. 3 Nr. 2. BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

2.1 siehe Eintragungen im Lageplan

- Die festgesetzte GR und GF sind durch die Hauptbaukörper ohne Anrechnung von Dachvorsprüngen, Terrassen und Balkonen in vollem Umfang nutzbar.

3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 0,75 m überschreiten.

3.3 Die Gebäude Nrn. 6 bis 13 sind ohne Keller bzw. nicht unter dem vorhandenen Geländeniveau auszuführen. Teilkeller über dem Geländeniveau bzw. in der Geländeböschung sind zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH-Fertig-Fußbodenhöhe) und die maximalen Dachfirsthöhen (FH) werden pro Gebäude festgesetzt:

Gebäude Nr.	EFH (max.)	FH (max.)
1	491,60 ü. NN	498,60 ü. NN
2	491,85	498,85
3	492,40	499,40
4	492,90	499,90
5	492,90	502,90
6	494,80	504,80
7	495,75	505,75
8	495,00	505,00
9	495,00	505,00
10	495,60	505,60
11	495,60	505,60
12	492,50	502,00
13	492,80	502,30
GGa (Tiefgarage/ Parkdeck)	492,50	

Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Gemeinde Daisendorf möglich.

5. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB)

5.1 siehe Eintragungen im Lageplan

5.2 Stellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Boots- und Campingwagen-Winterlager unzulässig.

6.3 Nebenanlagen für die Versorgung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 10 BauGB)

7.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Lageplan dargestellten Sichtfelder von allen Sichthindernissen über 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.

7.2 Westlich der K 7783 ist ein Streifen von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB)

8.1 Der bestehende Baumbewuchs ist zu erhalten bzw. im Bestand zu sichern und ggf. zu erneuern.

8.2 An den gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende, standortgerechte Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 13 BauGB)

9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Ziff. 21 BauGB)

10.1 Die im Lageplan dargestellte Leitungsrechtsfläche ist zugunsten der Gemeinde Daisendorf zur Unterhaltung des vorhandenen Hauptabwasserkanales und der Wasserversorgungsleitung, zugunsten der Technischen Werke Friedrichshafen zur Unterhaltung der Erdgasversorgungsleitung, zugunsten der Badenwerk AG zur Unterhaltung der Stromversorgungsleitungen und zugunsten der Telecom zur Unterhaltung der Telefonleitungen belastet.

C - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

I. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

I.1 Baukörper

Die Gebäude sind in einer dörflich angepaßten Form zu gestalten. Freitragende Gebäudeteile ohne senkrechte Abstützungen sind unzulässig. Industriemäßig gestaltete Einfachstbauten sind nicht zulässig (z. B. keine Blechhallen, keine Blechgaragen, keine Baracken).

1.2 Fassade

- Die Fassaden sind vorwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Zur Gliederung sind Außenwandverkleidungen nur als Holzschalung zugelassen.
- Fensterflächen müssen vertikal gegliedert werden.
- Die Farbgebung der Putzflächen ist in gebrochenen Tönen vorzusehen. Leuchtende Töne sind unzulässig.
- Balkone sind zurückhaltend zu gestalten. Betont profilierte Balkongeländer sind unzulässig.

1.3 Dach

- Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszuführen.
- Zur Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.
- Die Dächer sind mit Dachvorsprung auszuführen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in der Farbgebung braun bis rot und extensive Grasdächer zulässig.
- Dachgauben sind als Giebelgauben zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben muß zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum Dachfirst mindestens 1,0 m betragen (jeweils gemessen von der Übergangskante Dachdeckung des Hauptdaches/Dachgaube bis zur Außenkante Ortgang bzw. Oberkante Dachfirst).
- Die Dachentwässerung ist nur mit vorgehängten Regenrinnen zulässig.
- Die Garagendächer sind als Sattel-, Schlepp-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Mit Ausnahme der Flachdächer ist die Dachneigung harmonisch an das Dach des Wohngebäudes anzupassen. Flachdächer sind nur als extensive Grasdächer zulässig.

2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

2.1 Zur Eingrenzung der Gebäudehöhen sind maximale Firsthöhen im Lageplan festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß der von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Daisendorf festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (siehe 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) bis OK Dachfirst. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1, Ziff. 2 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind zurückhaltend auszuführen und nur auf den Fassadenseiten zulässig.

3.2 Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zugelassen.

3.3 Lichtreklamen aller Art sind unzulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1, Ziff. 3 LBO)

- 4.1 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.2 Geländeänderungen zum Anschluß an das Gebäude sind nur zulässig, wenn sie in weicher Modellierung erfolgen. Terrassenartige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.
- 4.3 Böschungen, die sich aufgrund der Erschließungsmaßnahmen ergeben sollten, sind auf den Grundstücken in weicher Modellierung auszugleichen.
- 4.4 Stützmauern sind gemäß Eintrag im Lageplan an der Gemeinschaftsgarage und sonst nur als Ausnahme zulässig. Sie sind entsprechend abzupflanzen.
- 4.5 Die freie Lagerung von Schrott und Autowracks sowie Brennstoffen ist unzulässig.
- 4.6 Die unbebauten Flächen dürfen nicht mit versiegelten Belägen versehen werden. Die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.7 Die gemäß Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 3,5 m haben. Im Bereich der Sichtschutzflächen müssen die Bäume eine Astansatzhöhe von mindestens 3,0 m haben.
- 4.8 Pflanzliste:
- a) Im Anschluß an landwirtschaftliche Nutzflächen, Obsthochstämme z. B. Apfel, Birne, Kirsche.
 - b) Sonst:
 - Sommerlinde *Tilia platyphylla*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Spitzahorn *Acer platanoides*
 - Feldahorn *Acer Campesire*
 - Eberesche *Sorbus ancuparia*
 - Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*
 - Schwarzerle *Alnus glutinosa*
 - Weißbirke *Betula verrucosa*
 - c) Sträucher:
 - Haselnuß
 - Hainbuche
 - Liguster
 - Forsythie
 - Wildrosen
 - Blutroter Hartriegel
 - Wolliger Schneeball
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenkirsche
 - Gemeiner Schneeball

5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1, Ziff. 3 LBO)

- 5.1 Einfriedigungen sind als Holzstaketenzaun (senkrechte Latten) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit landschaftsgerechten Gehölzen zu hinterpflanzen.

5.2 Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedigungen nicht zulässig. Einfriedigungen können im Bereich der straßenseitigen Hauskante zum Abschluß des Straßen/Vorbereichsraumes ausgeführt werden.

6. WÄRME- UND ENERGIEVERSORGUNG

6.1 Die Wärmegrundversorgung ist durch Erdgasheiztechnik auszuführen. Alternative Zusatzversorgungen (Holz, Solarenergie) sind möglich. Wasserwärmepumpen sind im Grundwasserschutzgebiet nicht zulässig.

6.2 Die Stromversorgung erfolgt über die Badenwerk AG.

D - HINWEISE

- Die vorliegende Baugrunduntersuchung kann bei der Gemeindeverwaltung Daisendorf eingesehen werden. Gegen das vorhandene Schichtwasser sind bauliche Vorkehrungen zu treffen.
- Um eine entsprechende Eingrünung der Bauvorhaben zu sichern, wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächenplan gefordert.
- Aus abwassertechnischen und umweltschützerischen Gründen ist eine Versiegelung der unbebauten Flächen der Grundstücke zu vermeiden.

Gemeinde Daisendorf, den 04. Juli 1995 und ergänzt am 08. Januar 1996

Helmut Keser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Daisendorf überein.

Daisendorf, den 25. Januar 1996

Helmut Keser
Bürgermeister

