

## SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NASSENSTEEG“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „Nassensteeg“ am 05. Oktober 1993 auf der Rechtsgrundlage von § 10 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 21. Juni 1993
2. aus den textlichen Festsetzungen vom 20. April 1993

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. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee“ vom 16. September 1974 außer Kraft.

Gemeinde Daisendorf, den 05. Oktober 1993



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 06. Oktober 1993



Helmut Keser  
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

"N A S S E N S T E E G"

---

T E X T L I C H E    F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 BauGB

---

A - RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08. Dezember 1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23 Januar 1990
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom  
28. November 1983

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.
  
  - Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  
  - Ausnahmsweise zulässig ist die vorhandene Tennisanlage.
  
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung siehe Lageplan
  
  - Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) für die Gebäude sind als max. EFH im Lageplan festgesetzt (Oberkante Fertigfußboden).
  
  - Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 9,25 m über EFH beschränkt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE, NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- gem. § 22 BauNVO sind offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt.
  
- Festsetzungen der Baugrenzen siehe Planeintrag. Die Baufenster haben eine Größe von 10 x 14 m. 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, jedoch nicht an den Giebelseiten. Ebenso dürfen Dachvorsprünge im Einzelfall als Ausnahme die Baugrenzen überschreiten, jedoch nicht an den Giebelseiten (§ 23 BauNVO).
  
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind für Stellplätze im Einzelfall zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Gemeinschaftsgarage ist als erdüberdeckte und begrünte Tiefgarage auszuführen.
  
- Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen und Schaltschränke der Bundespost und des Badenwerkes und die zu errichtende Lärmschutzwand an der Südwestseite der Tennisanlage.
  
- Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind im Lageplan festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB).

### C - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 LBO)

##### 1.1 Baukörper

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

##### 1.2 Dach

- Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen; Hauptfirstrichtung siehe Lageplan.  
Anwalmungen sind in untergeordnetem Umfang möglich. Sofern kein freistehendes Baufenster angeordnet, sind Garagendächer in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren. Flächdächer sind bei Garagen nicht zulässig.
- Die Dachneigung wird mit 30 Grad +/- 10 % festgesetzt.
- Der Dachvorsprung ist traufseitig mit min. 0,75 m festgesetzt. Der Dachvorsprung am Ortsgang 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, Schleppgaupen und Giebelgaupen (auch mit Walm) zulässig. Die Gesamtbreite der Gaupen darf nicht mehr als 1/4 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.
- Das Dach der Gemeinschaftsgarage ist mit Erde zu überdecken und 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 Telecom 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.

## 1.5 Private Zufahrten, Stellplätze

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

### D - GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 73 Abs. 5 LBO)

- Geländeänderungen sind nur zum Anschluß an das Gebäude zugelassen und haben in weicher Modellierung 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:

Haselnuß, Feuerdorn, Hainbuche, Liguster, Mahonie, Spirea, Forsythie, Wildrosen.

- 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:

Eschenahorn, Spitzahorn, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Baumhasel, Scheinakazie, Eberesche und Obstbäume.

- Die Pflanzgebote sind bis zur Schlußabnahme zu erfüllen.
- In den Sichtdreiecken dürfen weder Einfriedungen noch Anpflanzungen die Höhe von 80 cm überschreiten.

## 4. HINWEISE

Das Pflanzgebot grenzt südlich an landwirtschaftliche Flächen, aus deren Bewirtschaftung sich Immissionen ergeben können. Diese sind im

Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Ebenso sind in zumutbarem Rahmen die Auswirkungen der vorhandenen Tennisanlage zu dulden.

Aufgestellt:

Daisendorf, den 20. April 1993



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 6. Oktober 1993



Helmut Keser  
Bürgermeister

