

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NASSENSTEEG, 1. ÄNDERUNG“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „Nassensteeg, 1. Änderung“ am 13. April 1999 auf der Rechtsgrundlage von § 10 Abs. 1 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 Lageplanes.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung besteht

1. aus dem zeichnerischen Teil vom 26. Januar 1999
2. aus den textlichen Festsetzungen vom 26. Januar 1999

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 des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Daisendorf, den 13. April 1999

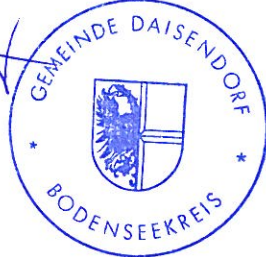



Helmut Keser
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Daisendorf, den 14. April 1999

Helmut Keser
Bürgermeister

GEMEINDE DAISENDORF

BEBAUUNGSPLAN

„N A S S E N S T E E G, 1. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

A – RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) und Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 01. Januar 1998
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 01. Januar 1996

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.
 - Die Fläche der vorhandenen Tennisplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Sportanlage (Tennisplätze) festgesetzt.
 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 GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- gem. § 22 BauNVO sind offene Bauweise, Doppelhäuser und Einzelhäuser festgesetzt.
- Festsetzungen der Baugrenzen siehe Planeintrag. Die Baufenster haben eine Größe von 10 x 14 m und 9 x 10 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.
- 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).
- 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 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 – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 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. Anwalmungen sind in untergeordnetem Umfang möglich. Sofern kein freistehendes Baufenster angeordnet, sind Garagendächer in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren. Flachdächer 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 Ortgang ist auf max. 0,75 m festgesetzt. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen und Balkonen sind größere Dachvor-

sprünge zulässig, die jedoch nicht freitragend sein dürfen.

- Zulässig sind nur vorgehängte Regenrinnen.
- Dachgauben sind zur Belichtung des Mittelteils des Gebäudes als Dreiecksgauben, Schleppgauben und Giebelgauben (auch mit Walm) zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Trauflänge einnehmen. Der Gaubenfirst 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.

1.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht dem Abwasserkanal zugeleitet werden, sondern ist durch Sickergruben (auch Gartenteiche) dem Grundwasservorkommen zuzuleiten. Dabei ist sicherzustellen, daß die Nutzbarkeit des Nachbargrund-

stückes nicht durch überschwappendes Wasser beeinträchtigt wird.

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 „Hoffläche“ auszubilden, ohne Abschränkung.
- 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. SICHERUNG DES GRUNDWASSERVORKOMMENS „WOHRENBERG-QUELLE“ (§ 74 Abs. 1 LBO)

Sollten beim Aushub der jeweiligen Baugrube für die zulässigen Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden, ist dieses Grundwasser durch Drainageleitungen zu fassen und im Bereich der Baugrundstücke auf der Talseite mittels Sickergruben wieder dem Grundwasser zuzuführen. Das eventuell auftretende Grundwasser darf nicht dem Abwasserkanal zugeleitet werden.

...

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.

Zum Schutz der „Wohrenbergquelle“ auf den nordwestlich benachbarten Grundstücken wird an die Grundstückseigentümer dringend appelliert, bei der Gartenutzung auf den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln zu verzichten.

Aufgestellt:

Daisendorf, den 20. April 1993/geändert am 18. September 1998 und 13. April 1999

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 14. April 1999

Helmut Keser
Bürgermeister