

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEE-BRÜHL, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „GEE-Brühl, 3. Änderung und Erweiterung“ am 03. Juli 2001 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 03. April 2001
2. den textlichen Festsetzungen vom 23. August 1994, geändert am 03. April 2001
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 03. April 2001

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 03. Juli 2001

Helmut Keser  
Bürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

BEBAUUNGSPLAN „GEE-BRÜHL, 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

A - RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997
- 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 (§ 9/1 S. 1 BauGB)

## 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet „GEE“ (§ 8 i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe.
- Unzulässig sind gem. § 1/5 BauNVO Tankstellen und Boots-Winterlager. Ebenfalls unzulässig ist die Lagerung von Schrott und Brennstoffen.
- Ausnahmsweise können gem. § 8/3 S. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, soweit sie in die gewerblichen Gebäude integriert sind.
- Weitere Ausnahmen, die unter § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- innerhalb des Baufensters ① ist die Nutzung auf den Einzelhandel mit Lebensmitteln und einem Non-Food-Anteil von max. 10 % beschränkt (§ 1/7 Nr. 1 BauNVO)

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9/1 S. 1 BauGB)

## 2.1 siehe Eintragungen im Lageplan

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

## 3.1 Offene Bauweise

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

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9/2 BauGB)
  - 4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 30 cm über dem natürlichen bzw. dem von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Daisendorf festgelegten Geländeniveau liegen. Dem Baugesuch sind Geländeschnitte eines sachverständigen Vermessungsingenieurs beizufügen.
  
5. STELLPLÄTZE (§ 9/1 S. 4 BauGB)
  - 5.1 siehe Eintragungen im Lageplan
  - 5.2 Stellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  
6. NEBENANLAGEN (§ 9/1 S. 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 (§ 14/2 BauNVO).
  
7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9/1 S. 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 (§ 9/1 S. 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 (§ 9/1 S. 14 BauGB)
  - 9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9/1 S. 21 BauGB)

10.1 Die im Lageplan dargestellte Leitungsrechtsfläche ist zugunsten der Gemeinde Daisendorf zur Unterhaltung des vorhandenen Hauptabwasserkanals belastet.

## C – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74/1 Ziff. 1 LBO)

#### 1.1 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 Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
- Zur Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.
- Die Dächer sind mit Dachvorsprung auszuführen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Als Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in der Farbgebung braun bis rot 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.
- Die Dachentwässerung ist nur mit vorgehängten Regenrinnen zulässig.

### 2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN (§ 74/1 Ziff. 1 LBO)

2.1 Zur Eingrenzung der Gebäudehöhen sind max. Firsthöhen, Traufhöhen und Wandhöhen im Lageplan festgesetzt. Als Firsthöhe bzw. Traufhöhe bzw. Wandhöhe gilt das Maß der von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Daisendorf festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) bis OK Dachfirst bzw. OK Dachtraufe bzw. bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Dachsparrenende über der Dachrinne. Die Wandhöhe (nur an der Traufseite) wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74/1 Ziff. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur auf der zur Erschließungsstraße hin gerichteten Fassade an der Stätte der Leistung zulässig oder im unmittelbaren Bereich neben den Grundstückszufahrten. Werbeanlagen an den Zufahrten sind nur bis 5 qm Gesamtgröße bei einer Höhenbeschränkung von höchstens 3 m über Gelände zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen aller Art auf Dächern und Dachgesimsen wie z. B. Attiken sind in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße unzulässig.
- 3.3 Die Größe von Werbeanlagen am Gebäude ist begrenzt auf eine Werbefläche von 10,0 m<sup>2</sup>.
- 3.4 Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen. Zum Schutz der nachtaktiven Fluginsekten sind als Lichtquelle nur Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) mit weniger als 60° C Oberflächentemperatur zugelassen. Andere Farbtöne sind nicht zugelassen. Beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sowie Laufschriften sind grundsätzlich nicht zugelassen.

### 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74/1 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 nur als Ausnahme zulässig. Sie sind entsprechend abzapflanzen.
- 4.5 Die freie Lagerung von Schrott und Autowracks sowie Brennstoffen ist unzulässig.
- 4.6 Von den unbebauten Flächen dürfen nicht mehr als max. 50 % der unbegrünten Flächen mit versiegelten Belägen versehen werden. Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.7 Die gem. 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 mind. 3,0 m haben.
- 4.8 Pflanzliste:
  - a) Im Anschluss an landwirtschaftliche Nutzflächen, Obsthochstämme z. B. Apfel, Birne, Kirsche

b) Sonst:

Sommerlinde  
Hainbuche  
Spitzahorn  
Feldahorn  
Eberesche  
Gemeine Esche  
Schwarzerle  
Weißbirke

Tilia platyphylla  
Carpinus betulus  
Acer platanoides  
Acer Campesire  
Sorbus ancuparia  
Fraxinus excelsior  
Alnus glutinosa  
Betula verrucosa

c) Sträucher:

Haselnuss  
Hainbuche  
Liguster  
Forsythie  
Wildrosen  
Blutroter Hartriegel  
Wolliger Schneeball  
Pfaffenhütchen  
Heckenkirsche  
Gemeiner Schneeball

## 5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74/1 Ziff. 3 LBO)

- 5.1 Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind mit landschaftsgerechten Gehölzen zu hinterpflanzen.
- 5.2 Entlang der Erschließungsstraßen sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m zulässig.

## D - HINWEISE

- Untergrundbedingte Erschwernisse können eine vorherige Baugrunduntersuchung notwendig machen.
- Um eine entsprechende Eingrünung der Gewerbegebiete zu sichern, wird im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächenplan gefordert.
- Aus abwassertechnischen und umweltschützerischen Gründen ist eine Versiegelung der unbebauten Flächen der Grundstücke weitgehend zu vermeiden. Die Dachentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine getrennte Ableitung über die vorhandene Retentionsmulde direkt zum westlich angrenzenden Vorfluter.
- Auf § 20 DSchG wird hingewiesen (evtl. zufällige Funde).

Gemeinde Daisendorf, 3. April 2001

Helmut Keser  
Bürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

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

Daisendorf, 04.07.2001

Helmut Keser  
Bürgermeister



