

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHRENBURG II, 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat den Bebauungsplan „Wohrenberg II, 1. Änderung“ am 15. April 1997 auf der Rechtsgrundlage von § 13 BauGB in Verbindung 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 aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Deckblatt vom 9. April 1991, geändert am 12. März 1997
2. den textlichen Festsetzungen vom 9. April 1991, geändert am 12. März 1997

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

§ 3 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Änderungsverfahrens in Kraft.

Gemeinde Daisendorf, den 15. April 1997

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 25.4.1997

Helmut Keser
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "WOHRENBERG II" / GEMEINDE DAISENDORF

"1.ÄNDERUNG" vom 09.04.1991 und 12.03.1997

A - RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.1.1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.7.1981

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB
- 1.1 s. Eintrag im Lageplan
- 1.2 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 (3) NVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Plangebiet sind bei Einzelhäusern nicht mehr als 2 WE/Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern nicht mehr als 1 WE/Gebäude.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB
- 2.1 s. Eintrag im Lageplan
- 2.2 Als maximales Maß ist festgesetzt:
- | | Einzelh. | Doppelhäus. |
|---------------|--------------------------|--------------------|
| Geschoßfläche | 250 m ² /0,40 | 150 m ² |
| Grundfläche | 150 m ² /0,25 | 90 m ² |
3. BAUWEISE
§ 9 (1) 2 BauGB
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Einzel- und Doppelhäuser
s. Eintrag im Lageplan
- 3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Anbauten wie z.B. Wintergarten, Erker, Balkone etc. als Ausnahme traufseitig bis zu einer Breite von 5,0 m und Tiefe von 2,0 m zulässig, nicht jedoch an den Giebelseiten.

- 3.4 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachvorsprünge ist traufseitig generell zulässig, an der Giebelseite auf max. 50 cm beschränkt.
4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 2 BauGB
- 4.1 s. Eintrag im Lageplan
- 4.2 Nebenfirstrichtungen sind nur als Ausnahme für Garagen und untergeordnete An- und Aufbauten bis 2,5 m Breite zulässig. Bei den bestehenden Gebäuden Flst.Nr. 363, 364, 365 bis 4,5m Breite.
5. NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB
- 5.1 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager.) Ausgenommen sind Einfriedigungen und Pergolen, Sichtschutzwände. Diese sind als Ausnahme zulässig.
6. GARAGEN/STELLPLÄTZE
§ 9 (1) 4 BauGB
- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und in die Gebäude einzubeziehen, sofern nicht gesondert ausgewiesen.
- 6.2 Als Ausnahme dürfen Garagen das Baufenster überschreiten, wenn dies im "Hausvorbereich" zwischen Baukörper und Straße erfolgt.
- 6.3 Stellplätze sind ebenfalls im "Hausvorbereich" vorzusehen.
7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 (1) 21 BauGB
- 7.1 Die im Lageplan eingetragenen Rechte sind zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit zu sichern.
8. VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 (1) 11 BauGB
- 8.1 Die Planstraßen B, C, D sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Mischnutzung von PKW, Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.
9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG
§ 9 (1) 10 BauGB
- 9.1 Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

10. PFLANZGEBOT /
PFLANZERHALT
§ 9 (1) 25 BauGB

- 10.1 Der gekennzeichnete Baum- und Feldgehölzbewuchs ist zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit im Kronen- und Wurzelbereich zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 10.2 An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume bzw. Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzliste in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) Mindestpflanzgröße Solitär 3,00 - 3,50 m.
Das Pflanzgebot ist bis zur Schlußabnahme zu erfüllen.

C - B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E
F E S T S E T Z U N G E N

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

1.1 BAUKÖRPER

- 1.1.1 Die Baukörper sind in geschlossener Gebäudeform auszubilden. Freitragende Gebäudeteile ohne senkrechte Abstützungen sind unzulässig.

1.2 DACH

- 1.2.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszuführen mit rechtwinkliger Dachgrundform. Untergeordnete Abwalmungen sind zulässig. Ausnahmen in Form eines Pultdaches können bei Garagen zugelassen werden.
- 1.2.2 Hauptfirstrichtungen s. Eintragung im Lageplan. Nebenfirstrichtungen sind außer für Garagen als Widerkehr nur für untergeordnete An- und Aufbauten bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Bei den Grundsrücken LgbNr. 363 364 und 365 bis 4,5 m Breite.
- 1.2.3 Die Dachneigung ist mit $32 \pm 3^\circ$ festgesetzt.
- 1.2.4 Der Dachvorsprung ist traufseitig mit min. 75 cm und giebelseitig mit max. 50 cm festgesetzt.
- 1.2.5 Die Dachentwässerung ist nur mit vorgehängten Regenrinnen zulässig.
- 1.2.6 Dachgaupen sind nur als Giebel- oder Dreiecksgaupen zulässig. Die Gaupen dürfen als Einzelgaupen nicht breiter als 2,50 m sein und in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als 1/4 der Trauflänge einnehmen.

Bei Doppelhäusern ist das gemeinsame Dach Bezug der Festsetzung. Der Gaupenfirst muß mind. 1 m unter dem Hauptfirst einbinden.

1.2.7 Die Dachdeckung ist mit braunroten Dachziegeln bzw. Dachsteinen zu decken. Leuchtende Rottöne sind unzulässig.

1.3 FASSADE

1.3.1 Die Fassaden sind vorwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Zur Gliederung sind Außenwandverkleidungen nur als Holzschalung zugelassen.

1.3.2 Die Farbgebung der Putzflächen ist in gebrochenen Tönen vorzusehen. Leuchtende Töne sind unzulässig.

1.3.3 Wandöffnungen (Fenster etc.) sind durch eine entsprechende Teilung zu gliedern.

1.3.4 Balkone sind zurückhaltend zu gestalten. Betont profilierte Balkongeländer sind unzulässig.

1.4 DOPPELHÄUSER

1.4.1 Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestalt (Baukörper, Dach, Fassade einschl. Fenstergestalt) einheitlich auszuführen. Der Nachweis ist über ein gemeinsames Baugesuch zu erbringen.

1.5 GARAGEN

1.5.1 Garagen sind, soweit nicht anders dargestellt, in die Gebäude erdgeschossig zu integrieren. Kellergaragen mit Rampen sind unzulässig.

1.5.2 Angebaute Garagen unterliegen den gestalterischen Festsetzungen nach Pkt. 1.1 - 1.3.
Bei angebauten Garagen in Form eines Widerkehres kann die Dachneigung auf 28° reduziert werden.

1.6 ANTENNEN

1.6.1 Je Gebäude ist nicht mehr als 1 Antenne zulässig. Sollte das Angebot eines Breitbandkabels oder einer Gemeinschaftsantenne vorhanden sein, so muß vorrangig an dieses angeschlossen werden.

37

2. HÖCHSTGRENZEN VON GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

2.1 WANDHÖHE

- 2.1.1 Die Gebäudehöhen werden durch die höchstzulässigen Außenwandhöhen bestimmt, im nördlichen Bereich zusätzlich durch eingetr. max. Firsthöhen.
- 2.1.2 Die Wandhöhe darf bergseitig nicht mehr als max. 3,5 m und talseitig nicht mehr als 4,5 m betragen.
- 2.1.3 Die Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenwand.
- 2.1.4 Die Geländeoberfläche wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- 2.1.5 Bei besonderen Geländesituationen können Ausnahmen zugelassen werden.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

3.1 GESTALTUNG

- 3.1.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- 3.1.2 Die 'Hausvorbereiche' sind, wo gekennzeichnet, offen ohne Einfriedigung zu gestalten mit Wiese, Baum, Sträuchern und Stauden.
- 3.1.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochwachsender Laub- bzw. Obstbaum vorzusehen (s. Pflanzliste).
- 3.1.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster etc.) in Abstimmung mit den Materialien der Straßengestaltung. Aneinandergrenzende Zufahrten sind mit gleichem Belag zu versehen.
- 3.1.5 Böschungen sind mit Rasen bzw. Kräuter- und Staudenbewuchs zu versehen.
- 3.1.6 Die unbebauten Grundstücksflächen am Ortsrand sind als Obstwiesen zu gestalten.

3.2 GELÄNDE

- 3.2.1 Das Gelände darf durch das Bauvorhaben nicht wesentlich in seinem natürlichen Verlauf gestört werden. Das Gebäude hat sich vielmehr in seiner Grundrißanordnung dem Gelände anzupassen.
- 3.2.2 Geländeänderungen sind nur in weicher Modellierung zulässig. Abrupte Aufschüttungen von Terrassen oder Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig.
- 3.2.3 Geländemodellierungen müssen in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken so erfolgen, daß ein höhengleicher Geländeübergang erfolgt.

3.3 EINFRIEDIGUNG

- 3.3.1 Der "Hausvorbereich" zwischen Garage, Stellplätze, Eingang und Straße darf generell nicht abgeschrankt werden.
Ausgenommen die Grundstücke LgbNr. 363, 364 und 365.
- 3.3.2 Wo im Lageplan gekennzeichnet, sind weitere Vorgartenbereiche von Einfriedigungen freizuhalten.
- 3.3.3 Als Einfriedigungen sind nur Holzzäune (vorzugsweise senkrechte Latzen) und geschnittene Hecken mit einer max. Höhe von 0,90 m zulässig, sowie freiwachsende Hecken (s. Eintrag im Lageplan und Pflanzliste).
- 3.3.4 Hecken müssen mind. 75 cm hinter der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Sofern Spanndrähte mit verwendet werden, sind diese in Heckenmitte anzuordnen und einzugrünen.
- 3.3.5 Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 20 cm Höhe sowie Koniferen- und Thujahecken sind unzulässig.

3.4 PFLANZLISTE

- 3.4.1 Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| - Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| - Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | - Esche |
| - Juglans regia | - Walnuß |
| - Quercus petraea | - Traubeneiche |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| - Ulmus glabra | - Bergulme |
| - großkronige Obst- hochstämme | - Apfel, Birne, Mostobst |

3.4.2 Kleinkronige Bäume (Bäume 2.Ordnung):

- Acer campestre
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- kleinkronige Obst-
hochstämme
- Feldahorn
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Haselnuß
- Traubenkirsche
- Vogelbeere
- Pflaume, Mira-
belle, Kirsche

3.4.3 Sträucher für freiwachsende Hecken

- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Lonicera alpigena
- Prunus spinosa
- Ribes alpinum
- Rosa in Sorten
- Viburnum Lantana
- Roter Hartriegel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Alpen-Hecken-
Schlehe [kirsche
- Berg-Johannis-
beere
- Wildrosen u.ä
- Wolliger
Schneeball

3.4.4 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

- Carpinus betulus
- Ligustrum vulgare
- Berberis
- Hainbuche
- Liguster
- Berberitze

D - H I N W E I S E

- Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, aus deren Bewirtschaftung z.B. Pflanzenspritzung, Düngungen aller Art und Lärmbelastigungen sich Störeinflüsse ergeben können. Darüberhinaus grenzt es im Süden an Tennisplätze, deren Spielbetrieb mit Lärmimissionen verbunden ist. Die Imissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
- Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhen sind vor der Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Dem Bauherrn und seinen Architekten wird als Planungshilfe die vom Landratsamt herausgegebene "Gestaltungsfibel für das Bauen auf dem Lande" empfohlen.

Aufgestellt, 12. Nov. 1987 , ergänzt 16.06.88

Kressbronn, den 16.06.1988

Daisendorf, den 16.06.1988

FAKLER - BINDER DIPL. ING. SRL
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER
7998 KRESSBRONN AM NODENSEE



.....
Fakler-Binder Planer

.....
Bürgermeister Keser

Mit 1.Änderung ergänzt: 9.4.1991

u.12.03.1997



Ausfertigungsvermerk

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

Daisendorf, den 25.4.1997



Helmut Keser
Bürgermeister

