

Landratsamt
Eing. - 4. JAN. 1966
Müllheim / Baden

S A T Z U N G

der Gemeinde Zienken
über den Bebauungsplan "Obere Riese"
und über örtliche Bauvorschriften im
Gewann "Obere Riese".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 29.12.1965 den Bebauungsplan für das Gewann "Obere Riese" und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) und

- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1~~2~~).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus :

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Straßenlängs- und querschnitte

Beigefügt sind :

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 4

Ausnahmen

Soweit in ~~§ 3~~ / § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 5

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach ~~§ 3 Abs. 4~~ / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach ~~§ 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten)~~ erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 10

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 11

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

II. Baugestaltung

§ 12

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen :

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

- mindestens 48° (Steildach) -

- darf höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) -

betragen.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

~~(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein~~

siehe Satzungsänderung v. 27.3.1987
Abs. 8 wird ersetzt durch
siehe

gh.

s. Gemeinderatsbeschluss v. 27.3.1987
Abn. 8 Winkel erhalten gutgeschrieben. Gh.

~~Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

§ 13

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil fräristehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 14

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind :

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Die bei Punkt A in grün einschränkten Sichtfelder müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnhöhe der Landesstraße 137 a hinausragen.
- (5) Alle Baugrundstücke, die an die Landesstraße 137 a anstoßen, müssen gegen diese mit einem lückenlosen, schlupfsicheren Zaun ohne Tür oder Tor eingefriedigt werden. Eine Zufahrt oder ein Zugang zur Landesstraße 137 a von den einzelnen Baugrundstücken ist untersagt.

§ 15

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 16

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen).

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zienken, den 29.12.1965

