

GEMEINDE HORGENZELL
KREIS RAVENSBURG
BEBAUUNGSPLAN
„ ORTSMITTE ERWEITERUNG“

VOM 30.06.81 M 1:500

UND 22.09.81 (BBauG. § 2a (7))

FÜR DEN STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

REG. BAUMEISTER

M. M. M.

Anerkannt,

Horgenzell, den 21. Oktober 1981

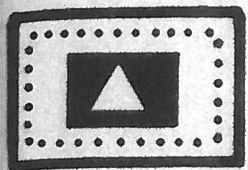
Bürgermeisteramt:



J. J. J.
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

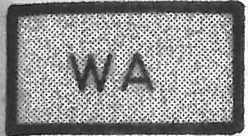
TEX



Gemeinbedarf
(Schule und Rathaus)

s. Text Nr.

A. Rech

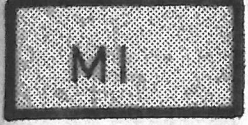


Allgemeines Wohngebiet

1. §§ 1 vom

2. §§ 1 Grun

3. Land vom



Allgemeines Wohngebiet

1.1.0

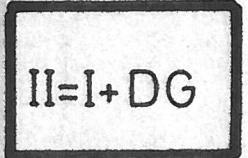
B. Plan



Mischgebiet

1.1.1

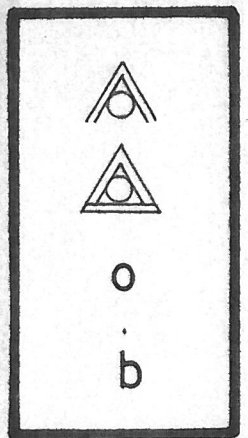
1.1.0
Art der Nutzung



Grundflächenzahl

1.1.2

1.1.0.1
Öffentl private
"Sportplatz"



Geschoßflächenzahl

bis zu zwei Vollgeschosse

1.1.3

1.1.1
Art der Nutzung

Bauweise
Doppelhäuser

1.1.4

Nebenan

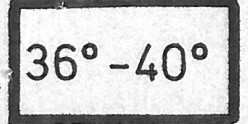
Hausgruppen

Offene Bauweise

1.1.1.1
Art der Nutzung

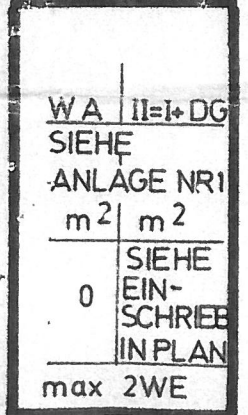
Besondere Bauweise (Grenzbau)
Traufausbildung über Grenze hinaus

1.1.2
Maß der Nutzung



Dachneigung

2.1.1



Nutzungsschablone mit eingetragenen
Festsetzungselementen

Art der baul. Nutzung	Geschößzahl
Grundfläche	Geschoßfläche
Bauweise	Dachneigung

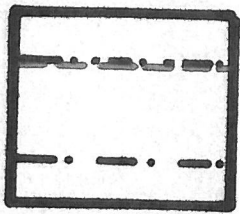
max. Wohneinheiten pro Gebäude

MI	II=+DG
SIEHE ANLAGE NR1	
m ²	m ²
0	SIEHE EINSCHRIEB IN PLAN
max 2WE	

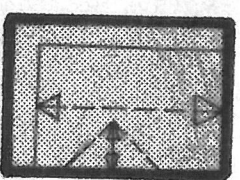
Nutzungsschablone mit eingetragenen Festsetzungselementen

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
Grundfläche	Geschoßfläche
Bauweise	Dachneigung

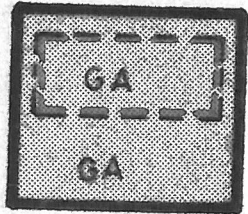
max. Wohneinheiten pro Gebäude



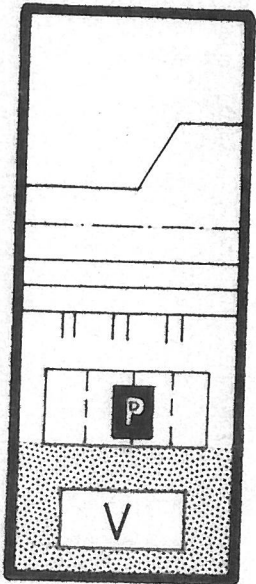
Baulinie 1.1.5



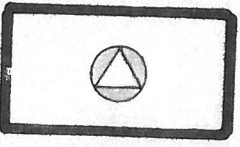
Stellung der baulichen Anlage 1.1.6
Gebäudekanten
Hauptfirstrichtung
Dachausbau



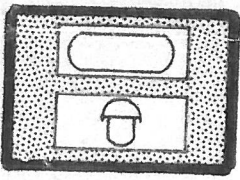
Garagenstandort 1.1.7
Garage im Gebäude
(Nicht Standortbestimmt)



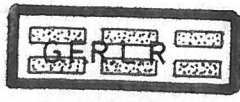
Verkehrsflächen
Wohnstraße mit gemeinsamer Nutzung 1.1.8
für alle Verkehrsarten



Gehweg
Zufahrtsverbot
öffentliche Parkflächen
Verkehrsgrünflächen
Umformstation 1.1.9



Sportplatz 1.1.10
Kinderspielplatz

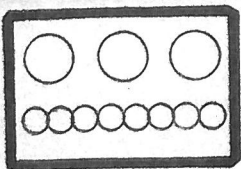


Leitungsrecht, Geh- u. Fahrrecht 1.1.12

1. Za Vc

1. Ba

1.1. Die und baub stüc



Standort von Bäumen

1.1.13

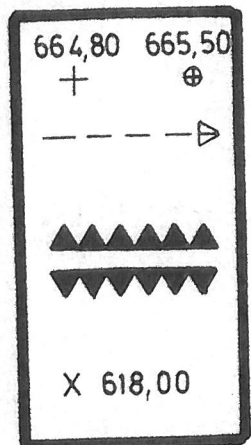
1.
St
ba

Standort von Hecken

Höhenangaben in NN
mit Visierbruch und Gefälle

1.2

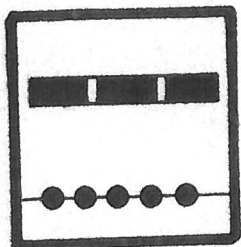
1.
Ga



Abwasserleitung

Auffüllungen

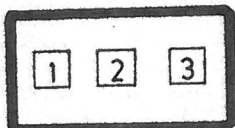
Auffüllhöhe in NN



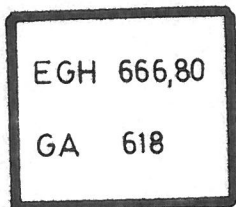
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.3

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen und Festsetzungen

1
V



Bezeichnung der Gebäudegruppen
und Gebäude



Erdgeschoßfußbodenhöhe (m)

Garagenbodenhöhe (m)

1
V

1
V

1
V

1
V

1
V

1
V

1
V

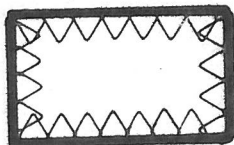
1
V

1
V

1
V

1
V

1
V



Sichtwinkel

Redaktionelle Ergänzung:

Diese Fläche ist auf Dauer von jeder
sichtbehindernden Bepflanzung oder Ein-
zäunung über 80 cm Höhe freizuhalten.

Kreisplanungsamt, 27.11.1981
Ravensburg

Brugger Mengis
Reg. Baumeister

Brugger
Bürgermeister

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, berichtigt am 20.12.1976 und 21.6.1977.
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972, berichtigt Okt. 1977.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|---|---|---|
| 1.1.0
Art der baulichen
Nutzung | Baugrundstücke für den Gemeinbedarf "Grund- und Hauptschule Horgenzell" | § 9(1)5 BBauG |
| 1.1.0.1
Öffentliche und
private Grünflächen
"Sportplatz, Spielplatz" | | § 9(1)15 BBauG |
| 1.1.1
Art der baulichen
Nutzung | Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zugelassen. | § 9(1) BBauG
i.V.m. § 4(1)
u. (2) BauNVO |
| Nebenanlagen | Die in den Abs. (1) und (2) des in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind mit Ausnahme der Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltungen zugelassen. | |
| 1.1.1.1
Art der baulichen
Nutzung | Mischgebiet | § 9(1) BBauG
i.V.m. § 6 Abs.
Satz 1 u. 2 BauNVO |
| 1.1.2
Maß der baulichen
Nutzung | Bereich Geschoßflächen (qm) s. Einschrieb Nutzungsschablone bzw. s. Anlage Nr. 1

Größe der Grundfläche (qm) der baul. Anlagen s. Einschrieb Nutzungsschablone bzw. Anlage Nr.1

Berechnung der Grundfläche und der Geschoßfläche nach den nebenstehenden §§

Der Grundstücksfläche sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Garagenflächen zuzurechnen.

Auf die zulässige Geschoß- bzw. Grundfläche (GFZ/GRZ) werden die Flächen von Stellplätzen u. Garagen, auch wenn diese sich in Vollge- | § 9(1) BBauG
i.V.m. § 16(2)
BauNVO

§ 19 BauNVO
§ 20 BauNVO

§ 21a(2) BauNVO

§ 21a, Abs. Satz 2
BauNVO |

auch wenn diese ...
schossen befinden, nicht angerechnet.

1.1.3
Zahl der
Vollgeschosse

s. Einschrieb in Nutzungsschablone

§ 9(1) BBauG
i.V.m. § 16(3)3
u. § 18 BauNVO
i.V.m. § 2, Abs.
Satz 7 u. 8 LBO

Im Bebauungsplan wird das Maß der
baulichen Nutzung für die einzelnen
Grundstücke unterschiedlich fest-
gesetzt.
(s. Anlage Nr. 1)

1.1.4
Bauweise

s. Einschrieb in Nutzungsschablone
offene Bauweise als
- Doppelhäuser
- Hausgruppen
- Einzelhäuser

§ 9(1)2 BBauG
i.V.m. § 22(2)
BauNVO

§ 22(3) BauNVO

Besondere Bauweise

§ 22(4) BauNVO

Hier sollen die Garagen als Grenz-
bau errichtet werden, wobei die
Dachneigung dem Hauskörper ent-
spricht und die Traufe über die
Grenze ausgebildet werden darf.

Bei den Gebäuden mit den Haus-
ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6 - sowie
Garagengebäude für die Grundstücke
11 und 13 und 18.1

Besondere Bauweise ist auch im
Mischgebiet, die Gebäude 18.1
(hier Anbau an die Garagen des
Gebäudes zu Parz. 172 und 18.2
sowie die direkte Anbauflicht
an den öffentl. Fußgängerbereich
für die Gebäude 18.2, 19.1 u. 19.2)

1.1.5
Die überbaubaren
und die nicht über-
baubaren Grund-
stücksflächen

Baugrenze

§ 9(1)2 BBauG
i.V.m.
§ 23(1) u. (2)
BauNVO

§ 23(3) BauNVO

Nach Satz 2 wird ein Vortreten von
Gebäudeteilen in geringfügigem
Ausmaß zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen sind Garagen nur,
soweit sie im Bebauungsplan an-
gegeben sind, zulässig.

§ 23(5) BauNVO

Es dürfen errichtet werden:

- Einfriedigungen
- Terrassen
- Treppen
- Mauern, die zur Gliederung des
Gartens notwendig sind
- Sichtschutzwände bis zu einer
Höhe von max. 2,00 m. In Ver-
bindung mit Sichtschutzwänden
sind Gartengeräteräume mit
höchstens 5 qm Grundfläche und
12 cbm umbauten Raum zulässig.
- Rankgerüste

	- Pergolen - nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken	
1.1.6 Stellung der baulichen Anlagen	Wird durch die Firstrichtung und die Baulinie bzw. Baugrenze festgelegt. Kleinere Abweichungen von kurzen Gebäudeteilen sind zulässig.	§ 9(1)3 BBauG
1.1.7 Garagen	Sind Garagen nicht besonders ausgewiesen, so sind diese im Baukörper unterzubringen. Die Bezeichnung GA gibt nur bei der besonderen Bauweise (Grenzbauweise) die genaue Lage der Garage an. In den anderen Fällen werden die Garagen im Baukörper entsprechend dem Grundriß untergebracht. Nach § 69(2) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Verlangt werden mind. pro Wohnung 1 Garage. Dies gilt auch für die Einliegerwohnung. Werden Stellplätze notwendig, so sind diese auf dem Baugrundstück unterzubringen.	§ 9(1)4 BBauG i.V.m. § 12 BauNVO
1.1.8 Verkehrsflächen	Hier ist im Plan unterschieden von Verkehrsflächen, getrennt nach Zweckbestimmung Verkehr, Fußgänger gesondert und von Straßen mit 4,50 m Breite mit der besonderen Zweckbestimmung, daß hier Wohnstraßen mit gemeinsamer Nutzung für alle Verkehrsarten vorgesehen sind.	§ 9(1)11 BBauG
1.1.9 Versorgungsflächen	Niederspannungsstation der EVS	§ 9(1)12 BBauG
1.1.10 Öffentliche und private Grün- flächen	Spielwiese im Gemeinbedarfsbereich und sonstige Grünanlagen s. Eintrag im zeichnerischen Teil.	§ 9(1)15 BBauG
1.1.11 Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen	Die Aufschüttungen ergeben sich aus den Höhenangaben der Straßen und der Geländehöhen an den Gebäudekanten sowie die Höhenangaben am Lärmschutzwall gegenüber den Sportanlagen. An die Nachbargrundstücke hat eine Angleichung des Geländes zu erfolgen.	§ 9(1)17 BBauG i.V.m. § 13(3) LBO
1.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Nördlich der Parz. Gebäude Nr. 1 ist ein Fahrrecht eingetragen für die Feuerwehr. Das Gehrecht gilt für die Öffentlichkeit. Nördlich der Grundstücke 17.1, 17.2 und des Gebäudes 18.1 und der Garagen zu Gebäude 18.2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Gebäude und das bestehende Gebäude Nr. 29 eingetragen.	§ 9(1)21 BBauG
1.1.13 <i>gebots- bindung</i> Pflanzung	Die Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen mit heimischen, hochwachsenden Bäumen und Hecken	§ 9(1)25 BBauG

hochwachsenden Bäumen und Hecken (s. Pflanzliste im Grünordnungsplan) ist wie im zeichnerischen Teil und im Grünordnungsplan angegeben, bindend. Die Hecken entlang von Straßen ohne Gehwege sind 0,50 m seitlich der Grenze zu pflanzen. Westlich der Grundstücke für die Gebäude 1 und 2 ist die Einzäunung 1 m vom bestehenden landwirtschaftlichen Feldweg abzusetzen.

Im Vorgartenbereich Einzäunung und Bepflanzung bis max. 70 cm Höhe wegen Sichtfähigkeit bei Zu- und Abfahrt zu den Garagen.

1.1.14
Geländeanpassung
der Grundstücke
an die Verkehrs-
flächen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.

§ 9(1)26 BBauG

1.2
Höhenlage
- der Verkehrs-
- der Entwässerungs-
- der baul. Anlagen
- der Gelände-
aufschüttungen

Die Höhenlage der Verkehrsanlagen ist im zeichnerischen Teil in absoluten Meereshöhen angegeben.

§ 9(2) BBauG

Die Höhenlage der Entwässerungsleitungen sind einschl. der Rohrdurchmesser aus den Längenschnitten des gemeindlichen Kanalisationsplanes zu entnehmen.

Alle Höhen sind in NN im neuen württ. System angegeben. Bei einzelnen Grundstücken sind Höhenangaben über die Garagen und über das übrige Erdgeschoß angegeben. Dies ist erforderlich, um mit der vorgegebenen Dachneigung eine Integration der Garage im Gebäude zu ermöglichen. Auf diese Angabe bezieht sich auch die Lage der Entwässerung. Die Gestaltung eines differenzierten Grundrisses mit verschiedenen Raumhöhen wird davon nicht beeinträchtigt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nicht für den ganzen Grundriß bindend. Die Höhe ist nur in Verbindung mit den unter 2.5 Gebäudehöhen bindend anzusehen.

1.3
Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 9(7) BBauG

oben

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nach § 111 LBO getroffenen Festsetzungen werden nach den Verfahrensvorschriften des BBauG mit diesem Bebauungsplan erlassen. § 111(5) LBO i.V.m. § 9(4) BBauG s. auch § 16 Abs. Satz 1 u. 2 LBO

2.0 Allgemeine Grundsätze

Die Gebäude sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere bei Grenzgebäuden für den Anschluß der Dächer, der Traufausbildung und der Wahl der sichtbaren Materialien. Dementsprechend sind in den Ansichten der Baugesuche die angrenzenden Gebäude mit den Fassadenteilen unter Materialangabe darzustellen. § 3(2)4 BauVor1VO

2.1 Äußere Gestaltung der baul. Anlagen

2.1.1 Dächer

Satteldächer, gleichschenkl^{ig} und ungleichschenkl^{ig} § 111(1) LBO u. § 16(1)(2) LBO
s. Anlage NR. 2

Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teiles festgesetzt. Die Dachdeckung soll bestehen aus naturroten oder engobierten Ziegeln oder rot eingefärbte Betondachsteine. Innerhalb einer Gebäudegruppe ist einheitliches Dachdeckungsmaterial zu verwenden. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zulässig (Solarenergie)

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind wie im zeichnerischen Teil dargestellt zulässig. Traufseitige Dachvorsprünge haben mindestens 0,75 m zu betragen. Die Traufhöhen sind unter 2.5 festgesetzt. Da in dem Baugebiet überall Dachaufbauten in der dargestellten Weise zulässig sind, werden nur ausnahmsweise Dacheinschnitte zugelassen werden. s. Anlage NR. 2

2.1.2 First

Lage der Firste bei Haupt- und Nebengebäuden mittig bzw. asymmetrisch.

2.1.3 Außenwand- gestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen, z.B. Kniestöcke, Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Erker, Balkongeländer, in Holz

Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Erker, Balkongeländer, in Holz ausgeführt werden. Die sichtbaren Materialen der Garagen, der Sichtschutzwände, der Pergolen und Rankgerüste sind denjenigen des Hauptbaukörpers anzupassen.

- 2.1.4 Gebäudeflucht Im Mischgebiet sind bei den Gebäuden 13.1., 18.2, 19.1, 19.2 zur L 290 und zum Parkplatz der Schule die Gebäude durch Versatz zu gliedern. (s. Gestaltungsplan) Als Anlage NR.2
- 2.2 Antennen Keine Überdachantennen zulässig § 111(1)3 LBO
- 2.3 Niederspannungsleitungen Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln. § 111(1)4 LBO
- 2.4 Außenanlagen
- 2.4.1 Einzäunung Gegen die öffentlichen Verkehrsbereiche sind Einfriedigungen wie im zeichnerischen Teil dargestellt bindend. In den von den Straßenräumen abgewandten Grundstücksteilen können diese gegeneinander abgegrenzt werden durch
- Sichtschutzwände oder
 - geschnittene oder lockere Hecken mit innenliegendem Zaun. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.
- 2.4.2 Vorgärten, Garagenvorplätze, Stellplätze und Hauseingänge Die Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. § 111(1)6 LBO u. § 13(1)1 LBO
- Die Garagenzufahrten, die Hauseingänge und die evtl. notwendigen Stellplätze sind im Material der öffentlichen Verkehrsflächen nach Angabe der Gemeinde zu gestalten.
- 2.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen ausdrücklich vorgesehen sind, können Geländeänderungen nur vorgenommen werden, soweit sie folgenden Bedingungen dienen
- der Anpassung an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen
 - der landschaftsgärtnerischen Gestaltung zur Einbindung der Gebäude in das Gelände
 - zur optischen und akustischen Abschirmung der Terrassen zum Nachbargrundstück
- Alle Geländeänderungen sind anhand amtlicher Schnitte im Baugesuch darzustellen.
- 2.5 Festsetzungen der Geschößzahl § 111(1)8 LBO

2.5
Gebäudehöhen

Festsetzungen der Geschößzahl
s. 1.1.3

§ 111(1)8 LBO
i.V.m.
§ 16(3) BauNVO

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Festsetzung 1.2), der Gebäudebreite, der Dachneigung (s. Festsetzung 2.1.1) und der maximalen Traufhöhen (s. Anlage Nr. 1).

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante Sparren.

D. Hinweise und Erläuterungen

3.1
Grenzbauten

Bei Grenzbauten werden auf die nachbarrechtlichen Vorschriften § 7 b (Oberbau) und § 7 c (Hammer-schlag und Leitungsrecht) hingewiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE
UND ERLÄUTERUNGEN ZUM ZEICHNERISCHEN TEIL DES
BEBAUUNGSPLANES

HORGENZELL

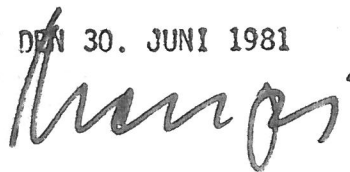
"ORTSMITTEERWEITERUNG"

DER GEMEINDE HORGENZELL

KREIS RAVENSBURG

GEFERTIGT KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

RAVENSBURG, DEN 30. JUNI 1981



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 02.01.1981.....

Beteiligung der Bürger gem. § 2a BBauG am 21.01.1981.....

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 30.06.1981.....

Auslegung des Entwurfes bekanntgemacht am 31.07.1981.....

bzw. in der Zeit vom bis

durch

Als Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG

ausgelegt vom 10.08.1981 bis 11.09.1981

gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 02.01.1981
Beteiligung der Bürger gem. § 2a BBauG am 21.09.1981
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 30.06.1981
Auslegung des Entwurfes bekanntgemacht am 31.07.1981
bzw. in der Zeit vom bis
durch

Als Entwurf gem. § 2a Abs. 5 BBauG
ausgelegt vom 10.08.1981 bis 11.09.1981

Als Satzung gem. § 10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen am 22.09.1981

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom
mit Erlaß vom

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am
bzw. in der Zeit vom bis

durch
ausgelegt gem. § 12 BBauG vom
bis

in Kraft getreten am

....., den

.....
(Unterschrift)

Genehmigt
mit Erlaß Nr. 401-612.21
vom 21. DEZ. 1981
Landratsamt Ravensburg



(Ger)

Scheffold

627
Bekanntmachung