

BEBAUUNGSPLAN 'ORTSMITTE II'

Gemeinde Horgenzell

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Kraft getreten am 01.07.1987, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990. (BGBl. I S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBL. S. 770), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985, vom 22.2.1988 und vom 17.12.1990.
5. Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 - BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 6 (2) genannten Nutzungsarten - nämlich

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die nach § 6(2) - 4 zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe werden eingeschränkt auf nicht störende Betriebe.

1.3 Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 5 (2) genannten Nutzungsarten - nämlich

- Tankstellen

nicht zulässig sind und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die nach § 5(2) - 4 zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe werden eingeschränkt auf nicht störende Betriebe.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

2.1 entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.

GFZ: § 20 (3) BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als wie Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen.
Garagenflächen werden nicht angerechnet.

3.0 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan

-O- = "Offene Bauweise"

-O*- = "Offene und abweichende Bauweise"

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen als Grenzbauten entsprechend den nachfolgenden textlichen Ausführungen (siehe Garagen) zulässig.

- a- = abweichende Bauweise als "halboffene Bauweise"
Die Gebäude sind auf der östlichen Grundstücksgrenze jeweils als Grenzbauten zu errichten. Innerhalb der notwendigen Abstandsfläche auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind Grenzbauten als Garagen im Erdgeschoß (Garage im UG unzulässig) einschließlich ausnahmsweiser Zulassung von Aufenthaltsräumen im 1.OG zulässig.
Die Grenzbauten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten:
Traufhöhe max. 3,00 m
Firsthöhe max. 6,50 m
Bautiefe max. 7,00 m
bei ausschließlich gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper.

3.2 Hausformen

Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, Hausgruppen entsprechend den Eintragungen zeichnerischer Teil.

Es sind nur Einzelhäuser entsprechend den Planeintragungen im ausgewiesenen Teilbereich zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO § 14 BauNVO

5.1 Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die Oberfläche der befestigten Flächen ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig:

Es dürfen errichtet werden:

- Einfriedungen
- Terrassen
- Treppen
- Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind
- Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
- Rankgerüste
- Pergolen
- nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind über die oben angeführten Einrichtungen hinaus zulässig:

- Gartenlauben bzw. Gartenhäuser
- Geräte- und Holzschuppen
- Gewächshäuser

mit einer Grundfläche von bis zu 4 % der Grundstücksfläche, höchstens aber 30 qm (Traufhöhen und Gestaltung siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Auf einem Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig, wobei aber eine Mischung der oben beschriebenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes möglich ist. Darüber hinaus ist als zweite Nebenanlage ein Gewächshaus zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmbädern, die die Größe von 12 qm oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

5.3 Strassenabstandsflächen

Entlang der L 290 ist innerhalb eines 10 Meter breiten Abstandsstreifens vom befestigten Fahrbahnrand aus keine Garage oder sonstige Nebenanlage, soweit sie ein Gebäude ist, zulässig.

5.4 Versorgungsflächen

§ 9 (1) BauGB

5.4.1 Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.4.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) BauGB

6.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6.2 Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

6.3 Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

7. Garagen

7.1 Allgemeines Wohngebiet:

1. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Die Eintragung des Garagenstandortes im Planteil ist nicht zwingend.
Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.
2. Die Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen.
3. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung vorsieht, gelten die Bestimmungen nach der LBO, jedoch ist abweichend von der LBO die Firsthöhe bis max. 5 m Höhe bezogen auf die Garagenfußbodenhöhe und eine Traufhöhe von maximal 2,80 m zugelassen. Andere Dachformen sind nicht möglich.
4. Von den Festsetzungen der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Mischgebiet/Dorfgebiet

Es gelten die Festsetzungen lt. 'Allgemeinem Wohngebiet' jedoch zusätzlich sind:

1. Tiefgaragenplätze zulässig im Untergeschoß des Hauptbaukörpers bzw. erdüberdeckt und begrünt.
2. Die Tiefgaragen müssen in das Gelände weitestgehend integriert werden durch mind. 30 cm Erdüberdeckung. Die Flachdächer müssen begrünt werden.
3. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

8. Schutzflächen

8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9, (1) 21 BauGB.

8.2. Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

9. Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 9.2 Auf jedem Grundstück ist zwingend zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.3 Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 Stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche müssen am Fußpunkt durch Sträucher eingegrünt werden.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhen und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH)

1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.

Dachflächenfenster sind zulässig.
Dachausbauten sind allgemein zulässig.
Dacheinschnitte sind nur im Mischgebiet zulässig.
Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. SchlepPGAuben: max. 2,50 m Außenmaß
2. Spitzgauben: max. 1,50 m Außenmaß
3. Blechverkleidete Gaube mit kleinem flachgeneigten Blechdach, jedoch nur im ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiet.
max. 3,00 Außenmaß
max. 1,10 vertikale Aufbauhöhe ab OK. Dachfläche
max. 1,30 x 3,00 horizont. Blechdachfläche, DN max. 5 %
4. Dreiecksspitzengauben: max. 2,50 m Außenmaß
5. Zwerchgiebel (als Wiederkehr) sind zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf maximal 2,80 m über der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes liegen.

Die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben und Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.
Dachgauben zur Belichtung des Dachspitzes als 2. obere Gaubenreihe sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) oder rot engobierten Materialien einheitlich einzudecken.
Der Dachüberstand muß mindestens 0,25 m und darf maximal 1,20 m am Ortgang 0,50 m und darf maximal 1,50 m im Traufbereich betragen.
Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge.

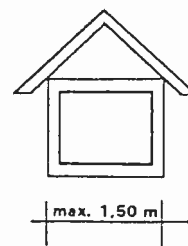
Die EFH ist im Planteil festgelegt.

Die Traufhöhe ist im Planteil festgelegt.
Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf die im Planteil festgelegten Abmessungen nicht überschreiten:

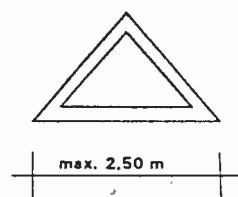
Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge im Baukörper fällt nicht unter diese Bestimmung.

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die maximale Traufhöhe 2,80 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe

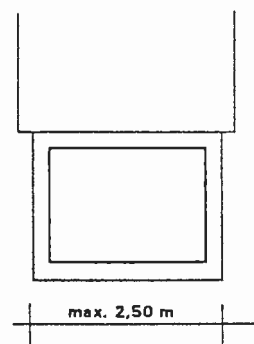
Spitzgaube



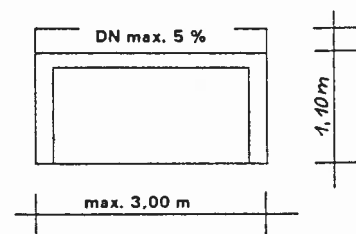
Dreiecksspitzengaube



SchlepPGAube



Blechgaube



wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

Die Firsthöhe ist im Planteil festgelegt.

Die Firsthöhe darf bezogen auf die EFH die im Planteil festgelegten Abmessungen nicht überschreiten:

Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich.

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von $\pm 4^\circ$ möglich.

Bei den Nebengebäuden:

Gartenlauben bzw. -häusern, Geräte- und Holzschuppen und Gewächshäusern wird als max Traufhöhe, gemessen vom Fußboden der Anlage 2,40 m festgelegt.

1.2 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen in Putz, Holz, geschlammtem Mauerwerk oder Kombination dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Im Mischgebiet sind Dachgauben in Blechverkleidung (Titanzink, Kupferblech) zulässig, jedoch nur im ausgewiesenen Teil des Mischgebietes.

Das Untergeschoß darf nicht farblich abgesetzt werden.

Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig.

Schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit o.ä.), blankes Aluminium sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

Die sichtbaren Materialien der Garagen, der Sichtschutzwände, der Pergolen und Rankgerüste sind denjenigen des Hauptbaukörpers anzupassen.

Bei den Nebengebäuden:

Gartenlauben bzw. Gartenhäuser, Geräte- und Holzschuppen gelten für die Dachneigung, die Dachdeckung und die Außenwandgestaltung die Festsetzungen der Hauptbaukörper. Darüber hinaus können die Außenwände naturbelassen, imprägniert oder deckend gestrichen verbrettert werden.

Bei Gewächshäusern sind die üblichen Konstruktionen zulässig.

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m zulässig.

In direkter Verbindung mit einer Tiefgaragenzufahrt bis max. 1,80 m.

1.4 Stützmauern

Stützmauern sind in direkter baulicher Verbindung mit erdüberdeckten Garagen zulässig.

Maximal zulässige Höhe: 1,60 Meter.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen (lebende und tote) der Grundstücke entlang der Straßen in einem Abstandsstreifen von 3 Meter sind nicht zulässig.

Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max. 0,50 m hoch.

1.6 Antennenanlage

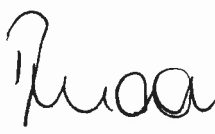
Es sind keine Überdachantennen zulässig.

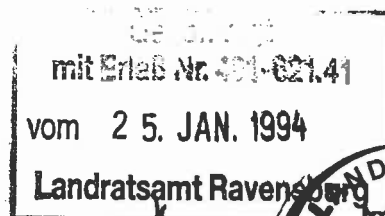
D) HINWEISE

1. **Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt:**
Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden muß das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.
Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Ravensburg vom April 1992 wird hingewiesen.
3. Für die Gebäude entlang der L 290 wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen sowie eine Grundrißplanung mit der Orientierung von Aufenthaltsräumen zum Innenhof hin ausgerichtet um die Belastungen der Landesstrasse möglichst gering zu halten.

Anerkannt,

Horgenzell, den 16. November 1993


Brugger
Bürgermeister



Anlage zum Bebauungsplan Ortsmitte' Gemeinde Horgenzell

Grünordnungsplan

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Ortsmitte' Gemeinde Horgenzell sind im westlichen Übergangsbereich zur jetzigen freien Landschaft bzw. im Innenbereich der Freiräume in Ergänzung der bereits bestehenden punktuellen Begrünung ergänzende Baumstandorte vorgeschrieben. Insbesondere auch im öffentlichen Strassenraum sind wichtige, raumbildende Baumstandorte abgesichert.

Für die Bepflanzung dieser Baumstandorte bzw. ergänzende Heckenstücke oder Einzelsträucher sind die nachfolgend aufgeführten Bäume bzw. Sträucher zu verwenden:

Als Bäume:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| - Hain - Weißbuche | (Carpinus betulus) |
| - Wildapfel | (Malus communis) |
| - Zitterpappel | (Populus tremula) |
| - Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| - Wildbirne | (Pyrus communis) |
| - Winterlinde | (Tilia cordata) |
| - Stieleiche | (Quercus robur) |
| - Gemeine Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| - Feldulme | (Ulmus carpinifolia) |
| - Apfel / Hochstämme | in Lokalsorten |
| - Birnen / Hochstämme | in Lokalsorten |
| - Zwetschgen / Hochstämme | |
| - Kirschbaum / Hochstämme | |
| - Walnuß / Hochstämme / Sämlinge | |

als Sträucher:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| - Haselnuß | (Corylus avellana) |
| - Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| - Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| - Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| - Schlehe | (Prunus spinosa) |
| - Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |
| - Hundsrose | (Rosa canina) |
| - Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |

als Kletterpflanzen:

- | | |
|-----------------|--------------------|
| - Waldrebe | (Clematis vitalba) |
| - Gemeiner Efeu | (Hedera helix) |

