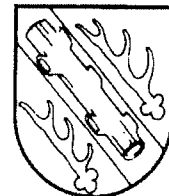




## Bebauungsplan „Ortsetter Zizenhausen“ Bebauungsvorschriften



### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnungen 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58)
4. Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt Seite 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7, 8 sind nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wird gem. Eintragung im Plan festgesetzt.

#### 3. Höhe der Anlagen

Die Wandhöhe muss bei Hauptgebäuden mind. 4,50 m über Oberkante Gehweg betragen.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über Oberkante Gehweg.

#### 4. Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung in die Planzeichnung.

#### 6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch die Eintragung von Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## **7. Leitungsrecht**

Gemäß Eintrag im Plan werden Teilflächen mit einem Leitungsrecht (Verlegung Wasserversorgung / Abwasserleitung) zu Gunsten des Erschließungsträgers belastet.

## **8. Zu- und Abfahrtsverbot**

Gemäß Eintrag im Plan wird teilweise ein Zu- und Abfahrtsverbot zur B 313 festgelegt.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **9. Fassaden**

Es dürfen keine glänzende Materialien verwendet werden.

### **10. Dachgestaltung**

Es sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag im Plan.

Bei versetzten Pultdächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung ab 25 ° zulässig.

Der Höhenunterschied der Dachflächen darf bei versetzten Pultdächern im Firstbereich von Oberkante Dachhaut aus gemessen nicht höher als 1,50 m sein. Der Versatz der Dachflächen in Längsrichtung darf nicht größer als max. 2 m sein.

Dachgaupen sind nur bis zu insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der zugehörigen Trauflänge zulässig. Der Abstand zwischen den Dachgaupen muß mindestens 1,50 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m unter dem First liegen. Im Traufbereich müssen mind. 3 Ziegelreihen durchlaufen. Dachgaupen sind bei versetzten Pultdächern nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nur bis  $\frac{1}{4}$  der Länge der dazugehörigen Trauflänge zulässig.

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind nebeneinander in einer Dachfläche nicht zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### **11. Stellplätze/Zufahrten**

Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst herzustellen.

Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## **12. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze u. Garagen**

1. Freistehende Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit Satteldächern von mind. 25° Dachneigung zu versehen.
2. Nebengebäude, Garagen und Carports, die an den Hauptbaukörper angebaut sind, können mit einem Pult- bzw. Satteldach versehen werden. Die Dachneigung muß mind. 20° betragen.
3. Bei freistehenden Carports ist ausnahmsweise eine Dachneigung von mind. 10° zulässig. Dächer unter 20° DN sind zu begrünen.
4. Die Dacheindeckung muß in Farbe und Material dem Hauptgebäude entsprechen, ansonsten sind die Nebenanlagen, Garagen und Carports mit rot bis rotbraunen Dachpfannen einzudecken.

## **13. Einfriedigungen**

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

## **14. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Mulden, Zisterne), gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser) und zeitverzögert der Aach zuzuleiten.

## **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen Bestimmungen dieses Bebauungsplans nach § 74 LBO sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO. Auf § 213 BauGB wird verwiesen.

## **Hinweise**

### **Bodenaushub**

Bei künftigen Tiefbaumaßnahmen muss besonderes Augenmerk auf das anfallende Aushubmaterial gerichtet werden. Sofern also organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Verfärbungen, Geruch) durch den örtlichen Bauleiter festgestellt werden, muss das Landratsamt Konstanz -Technische Fachabteilung Wasser- (Referat 2133) sofort verständigt und das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Der Beginn der ersten Aushubmaßnahmen soll dem Landratsamt Konstanz angezeigt werden.

### **Grundstücksausfahrten**

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der B 313. Für die Flurstücke 69/4, 69/11 - 69/13 werden direkte Zufahrten zur B 313 zugelassen. Bedingungen und Auflagen zu den Zufahrten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

Sollten Vorhaben im Kennntnisgabeverfahren durchgeführt werden, so sind die Bauherren darauf hin zuweisen, dass gemäß § 8 Bundesfernstraßengesetz jede neue Zufahrt eine Sondernutzung ist. Sie bedarf der Zustimmung, die mit Auflagen erteilt werden kann.

### **Lärmschutz**

Das Baugebiet liegt an einer bestehenden klassifizierten Straße. Der Straßenbau- lastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

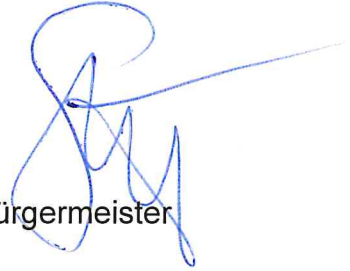
## **Grundwasser**

Aufgrund der Gewässernähe kann bei extremen Hochwasserereignissen durch ansteigen des Grundwasserstandes eine Beeinträchtigung der baulichen Anlagen eintreten.

Die landes- und bundesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 15. Nov. 2000

Stolz, Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.