

Satzung

Über den Bebauungsplan "WASSERSCHLOSS" der Gemarkung Inzlingen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.S.341) und der §§ 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 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) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 17. September 1974 den Bebauungsplan für die Gewanne "Taumgarten", "Kaldmatt" und "Ortsetter Oberdorn" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- (1) Straßen- und Baulinienplan
- (2) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

- (3) Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000)
- (4) Gestaltungsplan
- (5) Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund des § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Inzlingen, den 16. September 1974



B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "WASSERSCHLOSS"

der Gemeinde INZLINGEN

für die Gewanne: "Baumgarten", "Kalchmatt",  
"Ortsetter Oberdorf"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20.12.68 (BGBl. I S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG in der geänd. Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNCEN gem. § 9 Abs. 1 BBauG1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebie-

tes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- 1.2.1 Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

- 1.3.1 Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO.

In dem festgesetzten Dorfgebiet (im Plan braune Fläche) sind zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Wohngebäude

- 1.3.2 Weitere Gliederung (im Plan braun handierte Fläche)  
Zulässig sind nur Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Soweit die GRZ und GFZ nicht festgesetzt ist, gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

- 2.2 Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit  $II = I + 1$  festgesetzt. Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß gem. § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO

(Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO
  - 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 BBauG  
Flächen für den Gemeinbedarf sind in den Plänen (Bl. 2 u. Bl. 3) mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.
6. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 b BBauG
  - 6.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
7. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 d BBauG
  - 7.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche hinausragen:

|   |      |        |
|---|------|--------|
| im überwiegend ebenen Gelände                                     | max. | 60 cm, |
| im geneigten Gelände, gemessen entlang der Bergseite des Gebäudes | max. | 60 cm. |
8. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
  - 8.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
  - 8.2\* Entlang der Kreisstraße Nr. 6331 dürfen in den im Straßen- und Baulinienplan besonders als - von Bebauung freizuhaltende Flächen - gekennzeichneten Grundstücksstreifen, keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
  - 8.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 2 BBauG
  - 9.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke oder Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m, gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder, von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Be-

pflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

10. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e BBauG

10.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Stellen anzuordnen.

Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

10.2 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

10.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,50 m.

11. Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG

Gemäß Einzeichnung im Plan (Bl. 2) muß die bestehende Bepflanzung am Teich des Wasserschlosses erhalten werden.

12. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Im Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung entlang der Kreisstraße und zur Abschirmung des geplanten Werkhofs festgesetzt.

13. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

13.1 Böschungen - Stützmauern

Die durch Straßeneinschnitte oder Höherlegen der Straßen entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 90 cm hoch angelegt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Bei Einzelhäusern mit Satteldächern ist eine Neigung von 24° - 32° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobliertes Bedeckungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.2 "Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über 1/3 der Trauflängen, bezogen auf  
1.1.3 die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 1,50 m Abstand einhalten."

INGEFÜGT: gemäß (4.03/17) Bebauungsplan Wasser schloß

Änderung der textlichen Festsetzung

In Kraft getreten am 09. Dez. 1988

## 2. Doppelhäuser

- 2.1 sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen. Die Bauweise des Erstbauenden ist einzuhalten.

Für den Fall, daß bei verschiedenen Eigentümern keine Einigung erzielt wird, werden von der Baurechtsbehörde Einzelheiten festgesetzt.

## 3. Garagen

- 3.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.
- 3.2 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.2.1 entsprechend.

## 4. Gebäudehöhe

- 4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| bei eingeschossigen Gebäuden          | 3,50 m, |
| bei zweigeschossigen Gebäuden         | 6,50 m, |
| bei talseits 2-geschossig<br>(I + Is) | 6,00 m. |

## 5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Gelände-  
verhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude  
sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu  
unterhalten.
- 6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private,  
nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche  
Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Antennen

Antennen sind an den Fassaden im ganzen Gebiet nicht  
zulässig.

8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG

1. Im Bereich der vorhandenen und geplanten Leitungen jeder  
Art können den baulichen Anlagen besondere Beschränkungen  
auferlegt werden. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung  
mit dem Versorgungsträger.
2. In dem im Straßen- und Baulinienplan besonders gekennzeich-  
neten Schutzstreifen entlang der Kreisstraße Nr. 6331 dürfen  
keine Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet  
werden.
3. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße Nr. 6331 sind nicht  
gestattet.

Inzlingen, den 17.9.74 . . . . .

Der Bürgermeister

