

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"
in S t e t t e n, Landkreis Überlingen
=====

A. Rechtsgrundlagen.

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG.
- 2.) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung).
- 3.) §§ 1 bis 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundes-Baugesetzes.
- 4.) Die Landesbauordnung.
- 5.) Die Kreisbausatzung.

B. Festsetzungen.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem betreffenden Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Zulässig sind hier Wohngebäude, Garagen, Läden zur Versorgung des Wohngebietes, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und Sportbauten und Tankstellen.

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

Für die Höchstgrenze der zulässigen Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend und bindend, ebenso die im Bebauungsplan enthaltenen Angaben über das Mass der baulichen Nutzung.

Überschreitungen bis 10 % sind möglich, wenn sie für Dach oder Untergeschossausbau erforderlich werden.

Für die Grundstücke 1,2,3 und 4 besteht die Möglichkeit zusätzlich zu den angegebenen Vollgeschossen ein zurückliegendes Dachgeschoß (Penthaus) anzuordnen. Für dasselbe sind ebenfalls Baugrenzen eingetragen.

§ 3 Bauweisen, Grenzabstände

1. In dem betreffenden Baugebiet ist offene Bauweise vorgesehen, d.h. Einzelhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes sowie Doppelhäuser.
2. Für die Stellung der Gebäude und deren Firstrichtung sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.
3. Für Wohnräume in Untergeschossen gelten die Bestimmungen der LBO § 66 Abs. 1; Geländeeinschnitte gegenüber dem vorhandenen Geländeverlauf zur Erlangung der in diesem § genannten Voraussetzungen sind nicht gestattet.

Gemeinde S t e t t e n

S a t z u n g

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ORTSMITTE der Gemeinde Stetten.

Aufgrund des von § 4 der Gemeindeverordnung Baden-Württemberg und von § 111 und 112 der LBO Baden-Württ. hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ORTSMITTE der Gemeinde Stetten als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Bebauungsplan (§ 2 Ziff. 3) eingezeichneten Planungsgebiet.

§ 2 Grenz- und Gebäudeabstände

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grenzabstände dürfen nicht unterschritten werden.
Für die Gebäudeabstände gelten die Festsetzungen der LBO.

§ 3 Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung der Gebäude muß innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und wo vorhanden auf den Baulinien erfolgen. Die Absteckung der Bauflucht muß durch die Gemeinde vorgenommen werden. Der Antrag auf Absteckung der Bauflucht muß rechtzeitig in schriftlicher Form dem Bürgermeisteramt vorgelegt werden.

Die Gebäudeeintragungen innerhalb der Baugrenzen sind nicht verbindlich. Gebäude können innerhalb dieser Grenzen beliebig gestaltet bzw. angeordnet werden.

2. Die Höhen werden durch die Gemeinde im Zusammenhang mit der Absteckung der Bauflucht angegeben. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf OK Kellerdecke.
Hanghäuser sind so ins Gelände einzufügen, daß keine großen Geländeänderungen entstehen. Alle Gebäude sind grundsätzlich so tief wie möglich zu legen.

3. Die Gebäudehöhe von der angegebenen Sockelhöhe bis zur Traufe darf höchstens betragen :

bei zwei Geschossen :	5.50 m
Sockelhöhe auch hangabwärts	max. 70 cm

Die angegebenen Sockel- und Traufhöhen dürfen nur überschritten werden soweit es die Lage des Straßenkanals erfordert.

Die Ausbildung eines Kniestockes ist grundsätzlich nicht gestattet.

4. Dachform und Dachdeckung: In der Regel sind Satteldächer vorgesehen mit einer Dachneigung von $20^{\circ} - 30^{\circ}$. Die Firsthöhe von OK Decke bis First darf 300 cm nicht überschreiten.

Für die Gebäude der Grundstücke Nr. 1, 2, 3 und 4 sind Flachdächer vorgesehen.

Für die Dachdeckung können engobierte, d.h. rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel, Betonpfannen, Schiefer, Asbestzementschiefer oder Well-Asbestzementplatten verwendet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten jeglicher Art sind nicht gestattet. Der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ist möglich, wenn bei zulässiger Dachneigung noch eine angemessene und den Vorschriften des § 67 LBO entsprechende Raumhöhe erreicht wird. Aufenthaltsräume sollen jedoch von der Giebelseite belichtet sein.

Innenliegende Dachbalkone sind zulässig, dürfen jedoch das zulässige Maß von $1/3$ der Dachlänge nicht überschreiten.

5. Außengestaltung der Gebäude: Die Außenflächen der Gebäude sollen möglichst mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Außenanstrich soll möglichst in ruhigen Tönen gehalten werden. Farbmuster sind vor Ausführung der Arbeiten der Gemeinde zur Begutachtung vorzulegen.

Balkonverkleidungen, Vordächer, Zäune und dergleichen aus grellfarbenen Kunststoffplatten sind nicht gestattet. Die Verwendung von Putz, Sichtbeton, Waschbeton, Naturstein und Holz wird empfohlen.

§ 4 Nebengebäude und ihre Gestaltung

1. Nebengebäude sind nur gestattet, wenn sie in Größe, Form und Gestaltung in gutem Verhältnis zum Hauptgebäude stehen, und mit diesem in einem ansprechend baulichen Zusammenhang gebracht sind. Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.
2. Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zu errichten. Über Ausnahmen entscheidet im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde der Gemeinderat. Falls die Garagen nicht gleich mitgebaut werden, ist der Platz für eine solche an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle freizuhalten. Kellergaragen, die lange Zufahrten und tiefe Geländeeinschnitte erfordern, sind nicht gestattet.

Alle freistehenden Garagen müssen Flachdach erhalten. Ausnahmen sind dort möglich, wo die Garage zusammen mit dem Wohnhaus überdacht wird. Flachdachgaragen dürfen keinesfalls als Terrasse benutzt und mit Geländer versehen werden.

Für die Grundstücke Nr. 1,2,3 und 4 sind die Garagen im Untergeschoß vorgesehen.

3. Vor allen Garagen muß ein Abstellplatz mit mind. 5.50 m Tiefe angelegt werden. Die max. Gesamthöhe für alle Garagen mit Flachdach darf 2.50 m nicht übersteigen.
4. Ausnahmen können, soweit die Geländeverhältnisse es zulassen, im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt werden.
Wellblechgaragen, gestrichene Blechgaragen und Fertiggaragen mit geneigten Dächern sind nicht gestattet.

§ 5 Einstellplätze

Einstellplätze sind bei den Garagen oder an sonst geeigneter Stelle anzulegen. Laut Erlaß des Innenministeriums vom 14.2.1962 wird je Wohnung ein Einstellplatz verlangt,

§ 6 Einfriedigungen

1. Einfriedigungen gegen die Straße in Form von Zäunen sind nicht gestattet. Hier sollen lediglich Begrenzungssteine aus Beton oder Naturstein mit einer maximalen Höhe von 10 - 50 cm angebracht werden. Diese Einfassungen können mit einer lebenden Hecke hinterpflanzt werden. Eingangspfeiler aus Sichtbeton, Naturstein oder gebrochenen Betonsteinen in Naturfarben o.ä. mit einer max. Höhe von 80 cm können angebracht werden.
Tore müssen 1.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen und sollen aus Holz, verschweißten Eisenstäben oder Vierkantstahlrohr angefertigt werden. Tore aus Welldraht o.ä. sind nicht gestattet. Die Abstellplätze vor den Garagen dürfen nicht eingefriedigt werden. Art und Abmessungen der zu errichtenden Pfeiler und Tore entlang der Straße müssen den Baugesuchsunterlagen eindeutig zu entnehmen sein. Bei Gestaltung der Eingänge sind möglichst Mülleimer-Boxen vorzusehen.
2. Einfriedigungen gegen die Nachbargrundstücke dürfen nur in Form von lebenden Hecken, Kreuzzäunen oder anderen Holzzäunen mit Naturbehandlung (Holzschutzmittel) mit einer max. Höhe von 80 cm errichtet werden.
Stacheldraht, Maschendrahtzäune und Drahtzäune aller Art sind nicht gestattet. Nach Möglichkeit sollten Zäune zwischen den Grundstücken ganz weggelassen werden.

§ 7 Vorgärten und Gärten

1. Vorgärten sind mit Rasen anzulegen und mit Gruppen von Stauden, Büschen oder Bäumen zu bepflanzen; Wege und Zugänge sind mit Waschbeton- oder Betonplatten in Naturton oder Natursteinplatten zu belegen. Bunt gefärbte Betonplatten sind nicht gestattet.

2. Vorhandene Obstbäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Auf allen Grundstücken muß pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum erhalten bzw. gepflanzt werden.
3. In den Gärten zu errichtende Mauern sollen aus Beton, Waschbeton, gebrochenen Betonsteinen in Naturfarben oder Naturstein hergestellt werden. Die Verwendung von farbigen bossierten Kunststeinen ist nicht gestattet.
4. Das Gelände soll in der bestehenden Form weitgehend erhalten bleiben. Starke Anschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden. Die Geländeverhältnisse entlang der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Sichtschutzmauern auf der Grenze sind im Einvernehmen mit der Gemeinde bei entsprechender Gestaltung möglich.

§ 8 Sichtdreiecke an Einmündungen von Straßen

An Straßeneinmündungen müssen, wo im Bebauungsplan angegeben, sogenannte Sichtdreiecke vorgesehen werden. Innerhalb dieser Sichtflächen ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 70 cm Höhe nicht gestattet.

§ 9 Entwässerung und Hausanschlüsse

Für die Hausanschlüsse und die Entwässerung gelten die Bestimmungen der örtlichen Satzung.

§ 10 Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Gemeinde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude, und falls erforderlich, weitere Unterlagen in Form von Lichtbildern oder Modellen verlangen.
2. Die Gemeinde kann außerdem verlangen, daß im Zweifelsfall die Umrisse des geplanten Gebäudes durch Stangen im Gelände dargestellt werden.

§ 11 Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus, bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern jeder Höhe
- b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

für Ausnahmen und Befreiungen von der Bestimmung dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 14 Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichungen tritt, wird die Satzung gemäß § 111 Absatz 5 LBO in Verbindung mit § 12 des BBauG rechtsverbindlich.

§ 15 Verhältnis zum Bebauungsplan "ORTSMITTE" Stetten

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan ORTSMITTE gemäß § 9 Absatz 4 des BBauG nachrichtlich beigelegt.

Stetten, den 6.8.1973
Der Bürgermeister:



Radolfzell, den 15.6.73
Der Planer:

BAUINGENIEUR SIEGFRIED STIER
FREIER ARCHITEKT RADOLFZELL
HÖRSTRASSE 15 · TELEFON 2018

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111 Abs. 5 LBO
wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 8. August 1973



- Landratsamt -
Bodenseekreis

I.V.

Wiedmann

Dr. Wiedmann, Reg.Rat