

BEBAUUNGSPLAN

NUNZENBERG II OST

GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEE-KREIS

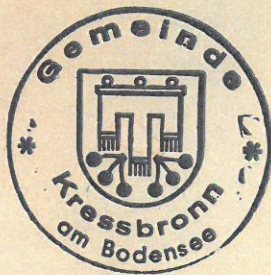


Genehmigt
nach § 11 BBodG i. V. mit
§ 1 Abs. 1 der 2. Landesregie
Landratsamt Bodenseekreis
Friedrichshafen, den 21.03.1983

Bark

Anerkannt:

Kressbronn a.B., den 24. März 1983



*W.M.
Bürgermeister*



BEB. PLAN LFD. NR.

FAKLER-BINDER		DIPLOMINGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN-PLANER SRL	
7893 KRESSBRONN		HAUPTSTRASSE 34 F-07543/6622	
maßstab:	1:500	planinhalt:	
datum:	24.03.83	LAGEPLAN	6

PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



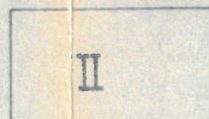
Reines Wohngebiet § 3 BauNVO



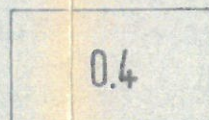
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
§ 17 (4) BauNVO



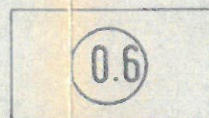
ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß
anrechenbares Sockelgeschoß, bzw. anrechenbares
Dachgeschoß im Sinne § 2 (8) 2 LBO



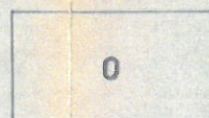
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
§ 17 (4) BauNVO



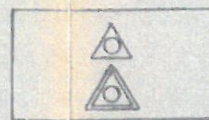
Grundflächenzahl § 19 BauNVO



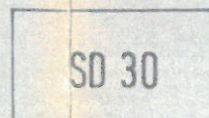
Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO



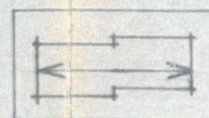
Offene Bauweise "o" § 22 (2) BauNVO



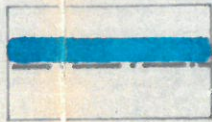
Nur Einzel- und Doppelhäuser § 22 (2) BauNVO
Nur Doppelhäuser und Hausgruppen § 22 (2) BauNVO



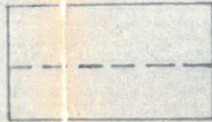
Sattel- oder Pultdach § 111 (1) LBO
mit z.B. 30 Grad Dachneigung



Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG
Vorgeschlagene Baukörperumgrenzung



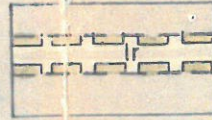
Baugrenze § 23 (3) BauNVO



Grundstücksgrenze geplant § 9 (3) BBauG



Gehweg
Fahrbahn § 9 (1) 11 BBauG
Straßenbegleitgrün



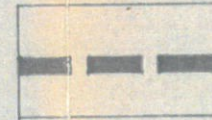
Leitungsrecht Gemeinde § 9 (1) 21 BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG



Zufahrten zu den Garagen § 9 (1) 4 BBauG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BBauG



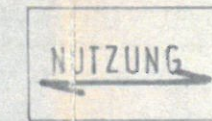
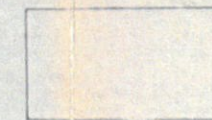
Umspannstation § 9 (1) 12 BBauG



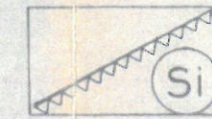
Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25a BBauG
A (Ahorn), P (Platane), N (Nußbaum), L (Linde),
B (Buche), Bi (Birke)



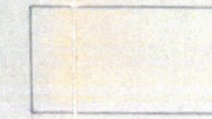
Verkehrsgrün § 9 (1) 11 BBauG



Baugebiete derselben Nutzung



von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10
keine Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,70 - 2,50 m über Fahrbahnoberkante BBauG



VERFAHRENSWEG

AUFSTELLUNG

NACH § 2 ABS. 1 BBAUG. VOM 18.08.1976 / 06.07.1979
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____

AM _____

DER BÜRGERMEISTER:

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 2a ABS. 2 BBAUG. VOM 18.08.1976 / 06.07.1979

AM _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 2a ABS. 6 BBAUG VOM 18.08.1976 / 06.07.1979
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM _____

BIS _____

AM _____

SATZUNGS - BESCHLUSS

NACH § 10 BBAUG. VOM 18.08.1976 / 06.07.1979 IN VERBIN- AM
DUNG MIT § 4 ABS 160

DER BÜRGERMEISTER:

GENEHMIGUNG

NACH § 11 BBAUG. VOM 18.08.1976 / 06.07.1979

AM _____

INKRAFTTRETUNG

NACH § 12 BBAUG. VOM 18.08.1976 / 06.07.1979
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM _____

VOM _____

DER BÜRGERMEISTER:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBauG i.d.F. vom 18. Aug. 1976 / 06. Juli 1979
BauNVO i.d.F. vom 15. Sept. 1977

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG
 - 1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zugelassen.
 - 1.2 Im Reinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben § 3 (4) BauNVO.
 - 1.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
 - 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben § 4 (4) BauNVO.
 - 1.5 Im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zugelassen § 14 (1) BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
 - 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung der Höchstgrenze der Trauf- bzw. Firsthöhen bestimmt.
Die Firsthöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Firstpfette.
Die Traufhöhe ist die Höhe von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenfassade und Dachfläche.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baurechtsbehörde festgelegt.
Folgende Höchstgrenzen sind festgesetzt, im einzelnen siehe Eintragung im Lageplan und den Schnittdarstellungen:

Firsthöhen bei	SD 20	SD 30	SD 40
	8,50	10,0	11,0
Traufhöhen bei	Zahl der Vollgeschosse $Z = I + IS$		
	6,00 m (talseitig) bzw. 3,50 m (bergseitig)		
 - 2.2 Bei Reihenhäuser, die keine Eckgebäude sind, ist die Überschreitung der zulässigen Werte der Grund- und Geschoßflächenzahlen bis zu einer GRZ 0,5 und GFZ 1,3 zugelassen.

Bauweise § 9 (1) 2 BBauG

3.1 Siehe Eintragung im Lageplan

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 30 qm Geschoßfläche kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die im Lageplan festgesetzte Firstlage und Dachneigung unverändert bleiben (z.B. durch Abschleppen des Daches), die Überschreitung nicht entlang der Grundstücksgrenze erfolgt und insgesamt nicht mehr wie $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudelänge beträgt § 23 (3) BauNVO.

4. Garagen § 9 (1) 4 BBauG

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und in die Gebäude mit einzubeziehen.

5. Flächen mit besonderem Nutzungszweck § 9 (1) 9 BBauG

5.1 Entlang einzelner Straßenabschnitte ist zur Sicherung einer Bepflanzung mit hochwachsenden Laubbäumen ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BBauG

Die Wohnwege "D" dienen nur der Zufahrt der anliegenden Gebäuden.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBauG

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zum Flurstück Nr. 1150 ist ein Pflanzschutzstreifen festgesetzt.

Als Vorkehrung ist die Anpflanzung einer ausreichend hohen und dichten Hecke aus Laub- und Nadelgehölzen festgesetzt. Die Breite der Hecke beträgt mindestens 1,50 m, die Höhe ca. 3 m.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 (4) BBauG i.d.F. vom 18. Aug. 1976 und

111 LBO von Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

- 1.1 Die Dächer sind als Sattel- oder gegeneinander versetzte Pultdächer auszuführen. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind bis zu + 2 Grad zugelassen.
- 1.2 Dachgauben in Form von Schlepp- oder Spitzgauben, sind nur bei Dachneigungen von 30 - 40 Grad zugelassen.
- 1.3 Die Breite der Dachgaube an der Dachdurchdringung darf höchstens 2,50 m betragen.
- 1.4 Die Summe der Breiten aller Gauben einer Dachseite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 1.5 Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraun-englasierten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
- 1.6 Solaranlagen sind zugelassen, wenn sich diese dem Erscheinungsbild der Ziegeldeckung anpassen, d.h. insbesondere nicht reflektieren, die gleiche Farbgebung aufweisen und die Dachstruktur aufnehmen.
- 1.7 Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoffen oder Blech sind nicht zugelassen. Dies gilt auch sinngemäß für Balkonverkleidungen.

2. Besondere Anforderung an bauliche Anlagen § 111 (1) 2 LBO

Die äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen hat einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Gestaltung der Wandöffnungen und der Putzstruktur.

3. Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne § 111 (1) 3 LBO

Einzelantennen in Form einer Außenanlage sind unzulässig. Das Baugebiet wird durch eine Gemeinschaftsantenne versorgt.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 111 (1) 4 LBO

Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

5.1 Sofern Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege eingefriedet werden sollen, sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

5.2 Einfriedigungen bis 1,80 m, die der Abschirmung (Sichtschutzwände) eines privaten Freibereiches dienen, sind gegenüber dem öffentlichen Bereich auf eine Gesamtlänge von 9 m begrenzt. Diese Sichtschutzwände sind in Abschnitten von 3 m zu untergliedern. Sofern diese nicht aus Pflanzenbewuchs bestehen, sind nur Baustoffe aus Holz (Palisaden, Holzflechtwände etc.) oder verputztes Mauerwerk zugelassen und in Abschnitte von höchstens 3 m zu unterteilen. Die Unterteilung hat durch Wechsel des Baumaterials oder durch seitliches Versetzen der Wandflucht zu erfolgen.

5.3 Sichtschutzwände sind gegenüber den öffentlichen Straßen und Wege mindestens 1,0 m zurückzusetzen und mit einer geeigneten Bepflanzung zu begrünen, z.B. Kletterpflanzen, Kletterrosen, Spaliere etc.

5.4 Bei den Mittelhaustypen kann auf den Abstand nach Pkt. 5.3 verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß eine Sichtschutzwand auf andere Art und Weise begrünt werden kann.

6. Gestaltung der Stellplätze § 111

Stellplätze sind in Verbindung mit den Garageneinfahrten und Hauszugängen so zu gestalten, daß eine Gliederung der befestigten Flächen sichtbar wird (z.B. Asphaltflächen oder Plattenbeläge mit Pflastersteinen eingefast und unterteilt).

7. Gestaltung der unbebauten Flächen § 111 (1) 6 LBO

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Gemüsegärten im Vorgartenbereich zu öffentlichen Straßen und Wegen sind nicht zugelassen.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Hangeinebnungen, Aufschüttungen von Terrassen oder Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.

Das natürliche Gelände ist jenes Gelände, das sich nach der Erstellung der Erschließungsplanung im Straßenausbauplan ergibt.

