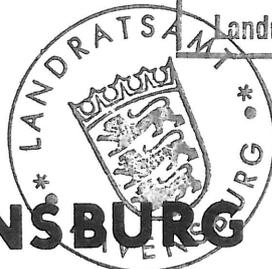


Genehmigt
 mit Erlaß Nr. 401-612.21
 vom 03. APR. 1981
 Landratsamt Ravensburg



Muffold
 Scheiffold

LANDKREIS RAVENSBURG
GEMEINDE HORGENZELL
ORTSTEIL ZOGENWEILER

BEBAUUNGSPLAN 'LEHEN'
M 1:500

GEFERTIGT KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG
26.02.1980

Muffold

ENTSPRECHEND GEMEINDERATS BESCHLUSS ÜBER
 EINGEGANGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

EINTRAGUNG DER ÄNDERUNGEN AM 15.08.1980

Auskennt

Horgenzell, am 16. Dez. 1980



... Lehren sind auf das Ortsw...

Bürgermeister

assfalg+gaspard INGENIEURBÜRO

Verfasser	Dez. 79	Hilfsworte		Max Adler Zogenweiler Geme. Horgenzell 30381 20
Gezeichnet	Dez. 79	Jg		
Maßstab	1:500			

Tachymeterplan
 Baugebiet „Adler“ Ortsteil Zogenweiler

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976.
2. §§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) (BauNVO) i.d.F. vom 20.9.1977.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlzVO) vom 19.1.1965.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

§ 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

1. Wohngebäude

2. } nicht

3. } zugelassen

In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß nur § 4 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens als Ausnahmen zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

In Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen untergebracht werden dürfen.

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen

Die in § 14 Abs. 2 vorgesehenen Anlagen können in dem Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Hundezwinger sind nicht zugelassen.

§ 9(1)1

BBauG

Das Maß der baulichen Nutzung

i.V.m.

§ 16(2)1

BauNVO

Größe der Geschoßfläche oder Geschoßflächenzahl

u. § 20(2)(3)

BauNVO

siehe Einschrieb im Plan bzw. in die Nutzungsschablone

§ 16(2) 2

BauNVO

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen oder Grundflächenzahl

WA

GFL in m²

ÜFL in m²

§ 21a(3),(4)
2 u. 2

Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht angerechnet.

§ 16(2)3
BauNVO
u. § 17 (4)
BauNVO
u. § 18
BauNVO

Zahl der Vollgeschosse
siehe Eintrag im Plan
bis zu zwei Vollgeschosse
eingeschossig mit einem Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß.

II
II = I + DG

§ 16(5)
BauNVO

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich festgesetzt.

§ 9(1)2 BBauG
i. V. m.
§ 22(2)

Die Bauweise

BauNVO Offene Bauweise

O

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl	WA	II = I + DG
Grundfläche	Geschoßfläche	180	310
Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie: Dachform, Dachneigung	0	SD 38-40°

i. V. m.
§ 22(2)
BauNVO

Besondere Bauweise

b

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl	WA	II = I + DG
Grundfläche	Geschoßfläche	180	310
Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie: Dachform, Dachneigung	b	SD 38-40°

Soll der mit n berechnete besonderen
Umgeisse müssen mit den Hauptbaukörpern
die in der Landesbauordnung festgesetzten
Grenz- und Fensterabstände (§ 7 u. § 180)
einhalten werden. Auf der Grundstücksgrenze
kann der seitliche Grenzabstand
durch eingeschossige Bauten mit der Dach-
neigung des Hauptbaukörpers (und der
daraus resultierenden Höhe von mehr als
2,50 m) überbaut werden. Die Grenzbe-
bauung darf nicht länger als 8,00 m sein.
In diesen Bauten im Grenzabstand sind
zulässig:

Garagen

Überdachte Stellplätze

Nebenräume und überdachte Sitzplätze

§ 9(1) 2

BBauG

Die überbaubaren und die nicht über-
baubaren Grundstücksflächen

i.V.m.

§ 23(1)

BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen
werden durch Baugrenzen festgelegt

Baulinie

Baugrenze

§ 23(3)

BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die
Baugrenze in geringfügigem Ausmaß wird
zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen dürfen errichtet werden:

Einfriedigungen

Terrassen

Mauern die zur Gliederung des Gartens
notwendig sind

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von
max. 1,80

Rankgerüste

nicht überdachte Schwimm- und

Überdachte Stellplätze
Nebengänge und überdachte Sitzplätze

§ 9(1) 2
BBauG Die überbaubaren und die nicht über-
baubaren Grundstücksflächen

i.V.m.

§ 23(1)
BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen
werden durch Baugrenzen festgelegt

Baulinie

Baugrenze



§ 23(3)
BauNVO Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die
Baugrenze in geringfügigem Ausmaß wird
zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen dürfen errichtet werden:

Einfriedigungen

Terrassen

Mauern die zur Gliederung des Gartens
notwendig sind

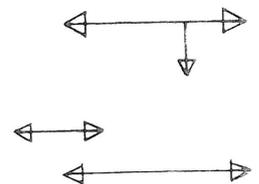
Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von
max. 1,80

Rankgerüste

nicht überdachte Schwimm- und
Pflanzbecken

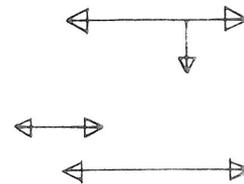
§ 9(1)2
BBauG Stellung der baulichen Anlagen
Firstrichtung siehe Eintrag im Plan

Firstrichtung unterschiedlicher Art
Hauptfirstrichtung
untergeordnete Firstrichtung (bei
Winkelhäusern und Garabendächern)



§ 9(1) 4
BBauG Flächen für Garagen und Stellplätze
Die Garagen sind in Baukörper unter-
zubringen. Ausnahmen als Alternative
... der Garagen im

Firstrichtung unterschiedlicher Art
Hauptfirstrichtung
untergeordnete Firstrichtung (bei
Winkelhäusern und Garagendächern)



§ 9(1) 4
BBauG

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind in Baukörper unterzubringen. Ausnahmen als Alternative freistehende Garagen **oder** Garagen im Grenzabstand siehe Einzeichnung im Plan.

Die im Bauquartier eingeschriebene Bezeichnung ist für die Lage der Garage nicht zwingend

Garagen auf Erdgeschoßniveau

GA

Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

§ 69 LBO

Nach § 69 (2) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Verlangt werden mindestens:

pro Hauptwohnung 1 Stellplatz und
1 Garage

pro Einliegerwohnung 1 Garage

Im allgemeinen Wohngebiet gilt, daß die notwendigen Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche, die notwendigen Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes unterzubringen sind.

Die notwendige Zahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach dem Garagenerlaß vom 20.7.1973 (Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze nach Nr. 3 des Garagenerlasses).

§ 9(1)10
BBauG

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Sichtfelder:

sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernden Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenfläche, als landwirtschaftliche Fläche und als Vorplatz genutzt werden.

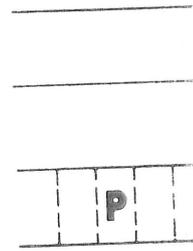
§ 9 (1) 11
BBauG

Die Verkehrsflächen

Fahrbahn

Landw. Weg

Öffentliche Parkplätze



§ 9(1) 12
BBauG

Die Versorgungsflächen

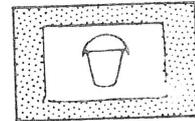
Umformstation



§ 9 (1) 15
BBauG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen

Kinderspielplätze



§ 9 (1) 17
BBauG

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

zur Anpassung der Gebäude an das Gelände

Aufschüttungen

Abgrabungen

§ 9 (1) 21
BBauG

Die mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen

§ 9 (1) 11

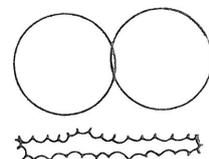
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und parkende Fahrzeuge
als Fahrstraße mit Einschränkung erhöhte Sicherheit für Fußgänger

§ 9(1) 25a
BBauG

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Standort von Bäumen

" Hecken



§ 9(1) 26
BBauG

Die Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu

§ 9 (1) 17
BBauG

Die Flächen für Aufschüttungen und
Abgrabungen

zur Anpassung der Gebäude an das
Gelände

Aufschüttungen

Abgrabungen

§ 9 (1) 21
BBauG

Die mit Leitungs-, Geh- und Fahr-
recht belasteten Flächen

§ 9 (1) 11

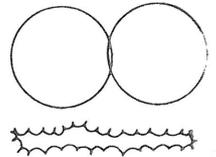
Verkehrsflächen mit besonderer Zweck-
bestimmung für Fußgänger und
parkende Fahrzeuge
als Fahrstraße mit Einschränkung er-
höhte Sicherheit für Fußgänger

§ 9(1)25a
BBauG

Das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern

Standort von Bäumen

" Hecken



§ 9(1) 26
BBauG

Die Flächen für Aufschüttungen,
soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers erforderlich sind,
sind auf dem Baugrundstück zu
dulden

§ 9(2)BBauG Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschoßfußbodenhöhe
bezogen auf Normal Null

Hanggeschoßfußbodenhöhe
bezogen auf Normal Null

Garagenfußbodenhöhe
bezogen auf Normal Null

Höhenlage der Straße
bezogen auf Normal Null

§ 9(7)BBauG Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9(4)BBauG
i.V.m.

§ 11(1) 1
BBauG

Geländeänderungen, die Anpassung

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9(4) BBauG
i. V. m.
§ 111(1) 1
LBO

Geländeänderungen, die Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind an Hand amtlicher Schnitte im Baugesuch darzustellen.

§ 111(1) LBO Äußere Gestaltung

Dachform
siehe Einschrieb im Plan
Satteldach
Kniestocke zwingend siehe
Nutzungsschablone
Dachneigung
siehe Einschrieb im Plan

SD

KN 50-75

38-40°

Dachdeckung
naturrote oder engobierte Ziegel

rot oder braun eingefärbte Betondachsteine. Blankes Aluminium sowie schwarzes und weißes Eternit und Eternitschiefer dürfen nicht verwendet werden.

Dachvorsprünge
sind kräftig auszubilden.

Ausladung an Traufe und Ortgang
mindestens 0,50 m

Dachaufbauten
sind zulässig, ebenso Dacheinschnitt
bis 6 m².

Außenwandgestaltung

Die Außenwände können verputzt oder aus Holzelementen ausgeführt werden. Ebenso können Sichtbetonfertigteile oder Erdbeton konstruktiver oder dekorativer Art verwendet werden. Für Stützmauern, Sichtschutzwände sind verputztes Mauerwerk, Holz oder Sichtbetonteile zugelassen. Blankes Aluminium und Blech, sowie schwarzes und weißes Eternit bzw. Eternitschiefer dürfen nicht verwendet werden.

LBO

Fernsehantennen

Sofern eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet wird, ist der Anschluß an diese zwingend.

Überdachanlagen sind nicht zugelassen.

§ 111(1)4
LBO

Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 111 (1)6
LBO

Einfriedigungen

sind erlaubt, wobei jedoch Zäune höchstens 1,00 m und Hecken höchstens 1,80 m hoch sein sollen. Die Vorgärten sind als Grünflächen oder Stellflächen für PKW's gärtnerisch gestaltet auszuführen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

§ 111 (1) 9
LBO

Als max. Gebäudebreite

wird im allgemeinen Wohngebiet für den Hauptbaukörper eine Breite von 12,00 m eingesetzt.

Darüber hinausgehende Baukörperteile die in der Dachneigung abgeschleppt sind, sind zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind nur bindend bezüglich der Traufhöhe und der Abwassermöglichkeiten. Werden innerhalb der Traufhöhe des Daches andere Geschoßhöhen und Fußbodenhöhen gewählt, so sind diese zulässig.

Allgemeine Festlegung

Besonders originelle Baukörper- und Gestaltungsabsichten können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Durch Bauvoranfragen ist die gestalterische Einfügung in die Nachbarschaft abzuklären.

D. Nachrichtlich übernommene Festlegungen

Ungefähre Fläche der Baugrundstücke
GRCA in ca. m²

GR. CA

Hausnummern

2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "LEHEN" DER GEMEINDE HORGENZELL, ORTSTEIL ZUGENWEILER

GEFERTIGT KREISPLANUNGSAMT

RAVENSBURG, 26.02.1980 MIT ÄNDERUNGEN VOM 15.08.80

Meiner