

S A T Z U N G

Der Stadt T e n g e n für den Bebauungsplan "Roosäcker"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, der §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 hat der Gemeinderat am 1. Juli 1974 den Bebauungsplan "Roosäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Bebauungsplan
4. Bebauungsvorschriften
5. Kostenvoranschlag der Erschliessungsarbeiten

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tengen, den 1. Juli 1974



Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Roosäcker" der Stadt Tengen,
Landkreis Konstanz

Allgemeines

Im Gewann "Roosäcker" beabsichtigt die Zollverwaltung, im Anschluß an die vorhandenen Zollgebäude weitere Wohngebäude zu errichten. Zwischen der vorhandenen Bebauung an der Stadtstraße ist die Erstellung von zwei Gebäuden zur Aufnahme der Sparkasse und Apotheke vorgesehen.

Um eine geordnete Bebauung und Erschließung zu sichern und weitere Bauwünsche zu befriedigen, hat der Stadtrat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich und westlich der Landesstraße 188 a.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Planung

Der Anschluß des Baugebietes an die Stadtstraße (L 188 a) erfolgt bei Punkt E. Wegen der verkehrsmäßig ungünstigen Einmündung in die Landesstraße ist die Straße G - H nur als Erschließungsstraße für die vorhandenen und geplanten Zollgebäude vorgesehen. Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze und Garagen für die geplanten Zollgebäude werden im Bereich J - K erstellt. Der Weg J - H ist als Fußweg ausgewiesen, um eine Zufahrt aus dem nördlichen Baugebiet zur Landesstraße zu unterbinden. Auf Höhe des Gebäudes auf Lgb.Nr. 2315/2 ist der Weg durch Sperrpfosten für den Verkehr zu schließen.

An den Einmündungen in die Landesstraße sind ausreichend große Sichtdreiecke festgelegt.

Durch die geplanten Straßen E - K - J und K - L, die ausreichend bemessen sind, ist das Baugebiet gut erschlossen.

Die Straßenführung ist so gewählt, daß eine vertretbare Steigung eingehalten werden kann und gute Anschlußpunkte für eine spätere Erweiterung des Baugebietes gegeben sind.

Die geplanten Gebäude sind 2-geschossig vorgesehen. Bei der vorhandenen Hanglage dürfen die Einzelhäuser bergseits nur eingeschossig in Erscheinung treten. Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten.

Die Garagen sollen möglichst im Wohngebäude vorgesehen oder mit demselben baulich gut verbunden werden. Vor den Garagen müssen ausreichend große, nicht eingefriedigte Einstellplätze angelegt werden.

Wo es die Geländeverhältnisse zulassen, sind die Garagen in den Hang einzubauen und mit Erdreich zu überdecken. Abgrabungen für Einzelgaragen sind nur auf einer Breite von max. 6,00 m zulässig.

Kanalisation und Versorgung

Die Abwässer werden vorläufig durch Hauskläranlagen gereinigt und über neu zu verlegende Kanalleitungen in das Ortskanalnetz abgeleitet.

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes ist vom Ortsnetz aus gesichert.

Für die Stromversorgung und die Fernmeldeleitungen wird eine Verkabelung angestrebt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Grund der Tiefbauplanung von Ing. Geyer, Engen. Die der Gemeinde entstehenden Erschließungskosten werden vom Tiefbauplaner gesondert berechnet.

Beabsichtigte Maßnahmen

Zur Neuordnung des Baugebietes wird eine Umlegung vorgeschlagen. Die erforderlichen Erschließungsarbeiten sollen weitgehend vor Baubeginn der einzelnen Wohngebäude durchgeführt werden.

Fläche, Einwohnerzahl, Wohndichte

Fläche des Planungsgebietes	2,07 ha	=	100 %
davon Straßen und Fußwege	0,25 ha	=	12 %
bereits bebaute Fläche	0,52 ha	=	25 %
Netto-Neubauland	1,30 ha	=	63 %
	=====		

Wohneinheiten (WE)

2-geschossige Gebäude	8	=	16 WE	=	60 %
bergseits 1-geschossige					
talseits 2-geschossige					
Gebäude	9	=	12 WE	=	40 %
	17	=	28 WE	=	100 %
	=====				

Voraussichtliche Einwohnerzahl (EW)

$$28 \times 3,2 = 90 \text{ EW}$$

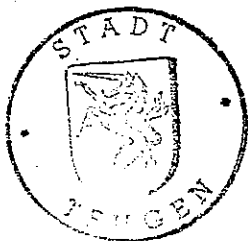
=====

Wohndichte

$$\frac{90}{1,30} = 70 \text{ EW/ha}$$

=====

Konstanz und Tengen, den 15.3.1974



Die Stadt:

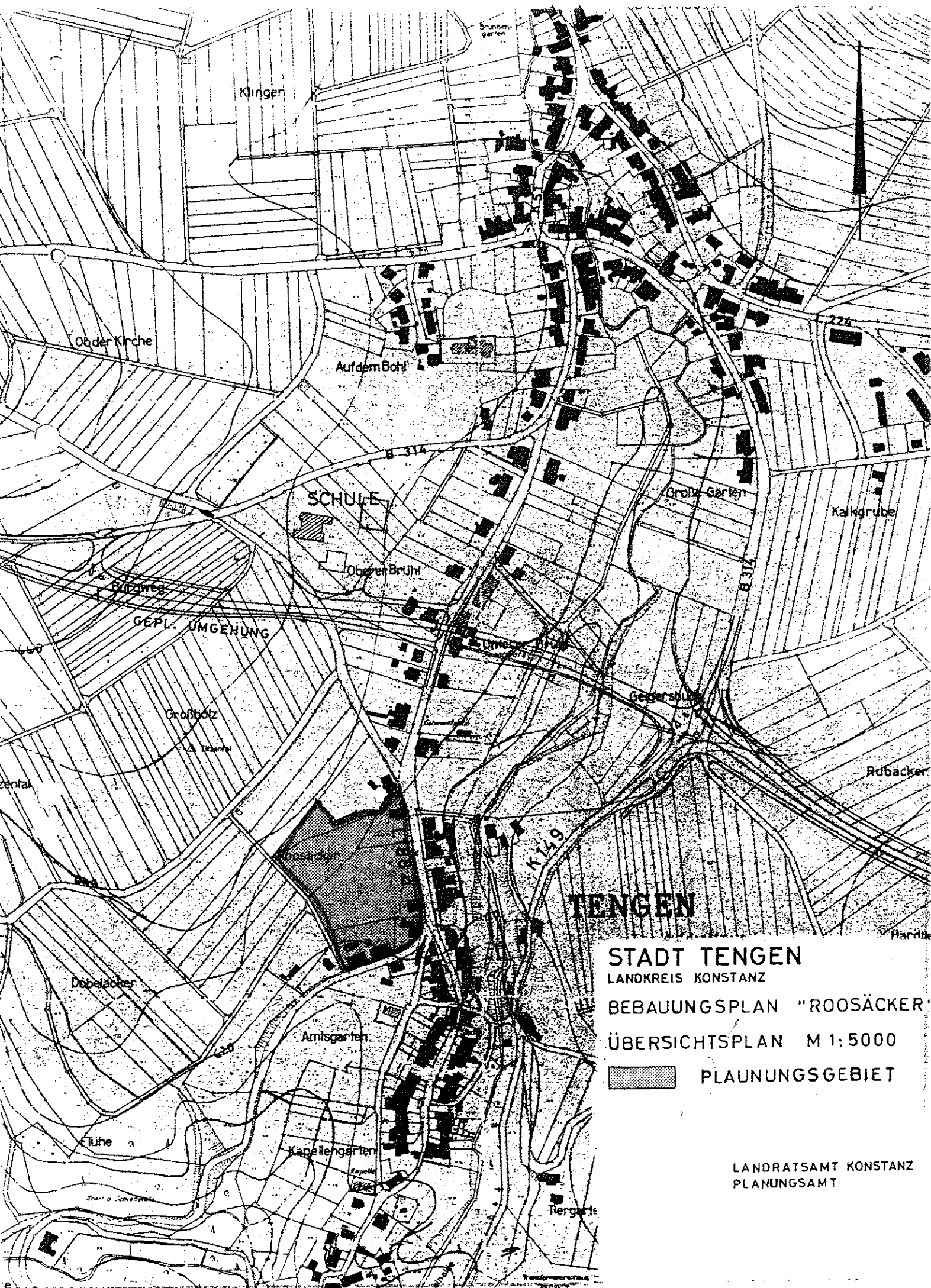
Groß

Bürgermeister

Der Planer:

N. C. Müller

Landratsamt Konstanz
Planungsamt



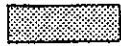
TENGEN

STADT TENGEN

LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "ROOSÄCKER"

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

 PLAUNUNGSGEBIET

LANDRATSAMT KONSTANZ
PLANUNGSAMT

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Roosäcker" der Stadt
Tengen, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg vom 20. Juni 1972

B. Festsetzungen:

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 2

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Granzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig,

wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

- 3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Landesstraße Nr. 188 a dürfen auch Nebenanlagen/^{nicht}errichtet werden.

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 4

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	6,20 m

Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 7 Abs. 1 der Bauungsvorschriften wird verwiesen.

- 3) Die für die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) ist einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist

niedrig zu halten, Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.

- 4) Bei Geländebeziehungen, die eine größere Auffüllung oder Abtragung notwendig machen, ist eine sichtbare Sockelhöhe bei den Einzelhäusern bis 0,75 m, bei den 2-geschoßigen Reihenhäusern bis 1,20 m auf der Talseite ausnahmsweise zulässig.
- 5) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder engobefarbige Ziegel verwendet werden.
- 6) Der Eibau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmung der LBO zulässig.
- 7) Die Ausführung eines Kniestocks ist bis 0,30 m Höhe zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Garagen sollten möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Eintragungen von Garagengebäuden im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht zwingend.
- 2) Bei Hangbebauung können die Garagen in den Hang eingebaut werden. Die Garagen sind nach Möglichkeit mit Erdreich zu überdecken und gut in das Gelände einzubinden.
- 3) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,00 m Tiefe anzulegen.
- 4) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
- 5) Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
- 6) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.

§ 6

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

Gestattet sind:

- a) Hecken aus standortgerechten Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzpfosten und Spanndrähten;
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung.
- c) ausnahmsweise Stützmauern, wenn Geländeanschnitte entlang der Straße entstehen, die im Ganzen nicht abgeöschet werden können. Die Höhe der Stützmauern ist dem Gelände anzupassen; sie darf jedoch nicht mehr als 0,80 m betragen. Das übrige Gelände ist abzuöschen.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, daß Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.

- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen - einschl. Stützmauern - soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sind mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume zu erhalten oder zu pflanzen, wobei mindestens ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

§ 8

Entwässerung

- 1) Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Bis zum Anschluß des Anwesens an die zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.

- 3) Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der hierzu notwendigen Einrichtungen gegen angemessene Entschädigung zu dulden.

§ 9

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und das Landratsamt die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Gemeinde und das Landratsamt können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Ausnahmen nach § 31 Absl. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. BBauG.

Tengen, den 15.3.1974

Bürgermeisteramt



Gros

Bürgermeister