

**„Ernatsreuter Öschle“
Erweiterung**

Textteil

S a t z u n g

über den Bebauungsplan im Gewann "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - "
der Gemeinde L i p p e r t s r e u t e

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Lippertsreute in seiner Sitzung vom 14.12.1966 den Bebauungsplan "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Strassen- und Baulinienplan,
2. Gestaltungsplan,
3. Bebauungsvorschriften,
4. Strassenlängsschnitten und Strassenquerschnitten.

Beigefügt sind:

1. Begründung,
2. Übersichtsplan,
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung + ".

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan 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 Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Lippertsreute, den 18. 12. 1966.....



Bürgermeister

[Handwritten signature]

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 11 BBauG. wird
hiermit beurkundet.

Überlingen, den 8.12.1967

- Landratsamt -



Schies
S c h i e s s

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan im Gewann Ernatsreuter Öschle- Erweiterung-
der Gemeinde Lippertsreute

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208) in der Fassung der Verordnung vom 16.3. 1965 (Ges.Bl.S. 62).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, insbesondere Kleintierställe, sind jedoch unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschößflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschößflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 8

Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere § 69 LBO) bleiben unberührt.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Lippertsreute, den ... *7. November 1967*

Bürgermeister

[Handwritten Signature]

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Gewann Ernatsreuter Öschle - Erweiterung-
in Lippertsreute

I. Allgemeines

Aufgrund von mehreren Bauanfragen beschloß der Gemeinderat Lippertsreute den bestehenden Bebauungsplan im Ortsteil Ernatsreute zu erweitern.

Die Erweiterung umfaßt das Grundstück Lg. B. Nr. 308. Das Gelände, das noch landwirtschaftlich genutzt wird, soll parzelliert und mit Eigenheimen bebaut werden. Erschlossen wird das Gebiet durch die neu anzulegenden Straßen D - E - F - G - H und E - I - H - B.

II. Art der Baugebiete und Bauweise

Das Planungsgebiet besteht aus zwei Teil - Baugebieten.

a.) Teilgebiet 1:

Der östliche Teil des Planungsgebietes soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet einer Bebauung mit ein - und zweigeschossigen Eigenheimen zugeführt werden. Die Planung sieht, dem Gelände entsprechend, im unteren Teil zweigeschossige Gebäude und im erhöhten Teil eingeschossige Gebäude vor.

Alle Gebäude erhalten eine Dachneigung von 25 - 30°. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Kindergarten und ein Spielplatz vorgesehen. Bei Punkt B - C wurde ein 7,5 a großer Platz für eine Tankstelle ausgewiesen.

b.) Teilgebiet 2:

Der westliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches soll gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet einer Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern zugeführt werden. Die Gebäude am westlichen Rand des Baugebietes erhalten eine Dachneigung von 22 °, Sämtliche anderen Gebäude eine Dachneigung von 25-30°.

Auf dem ca. 5 ha großen Planungsgebiet entstehen:

11 zweigeschossige Gebäude

44 eingeschossige Gebäude

Das ergibt ca. 70 Wohneinheiten bei einer Bruttowohndichte von 56 Einwohner/ ha.

III. Erschließung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Wasserleitungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt nach den Planungen des Gesamt - Kanalisations - Entwurfes.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 250.000.- betragen.

Davon entfallen auf Straßen u. Wege DM 120.000.-

Kanalisation DM 90.000.-

Trinkwasserversorgung DM 40.000.-

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des Baugebietes.

Konstanz, den 7.3. 1966

Der Planfertiger:

ARNOLD JAHN
BAU-INGENIEUR B. D. B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
SALESIANERWEG 1 - TEL 62114

Lippertsreute, den 14.3. 1966

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

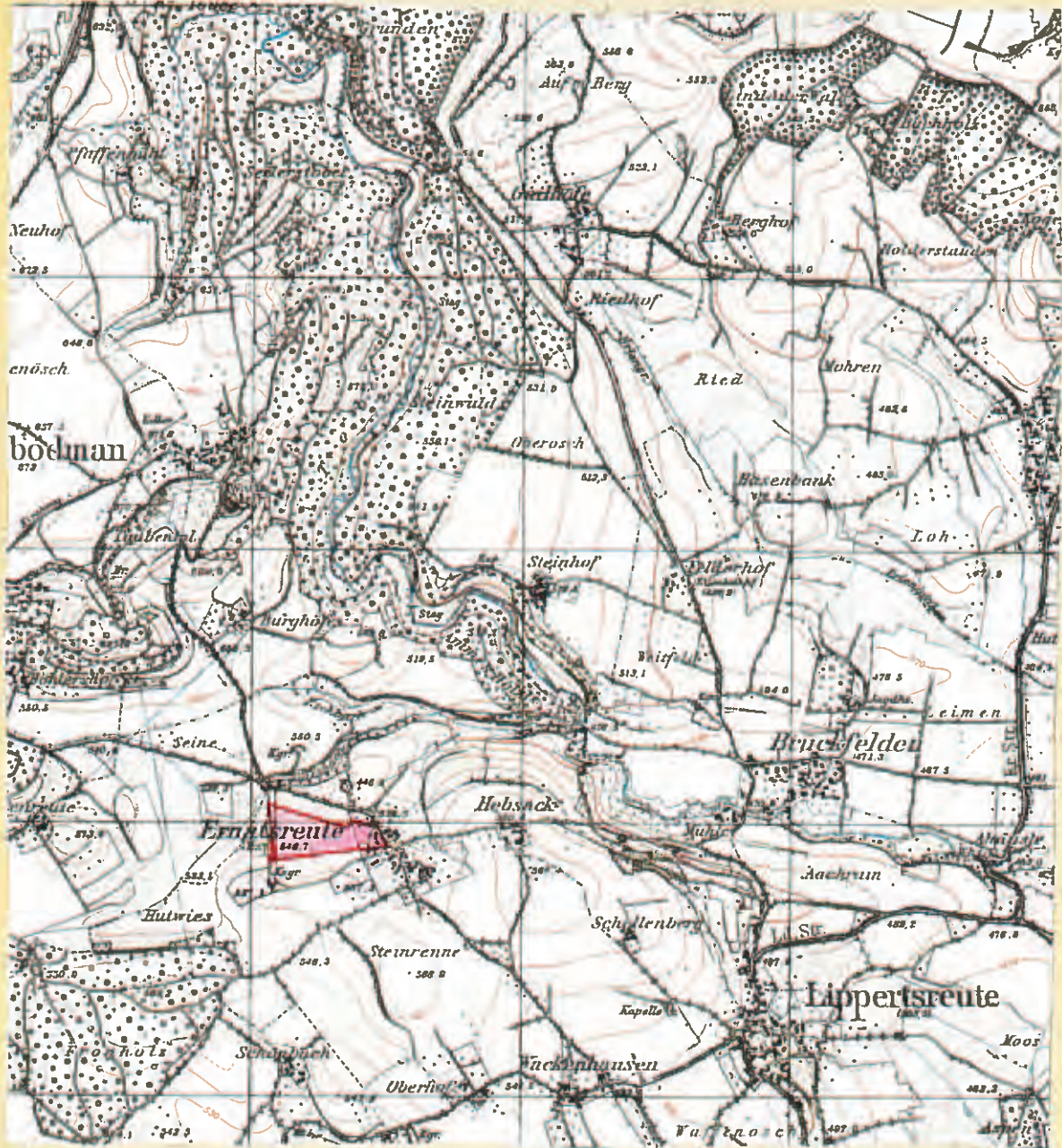
GEMEINDE LIPPERTSREUTE

ANLAGE 9 FERTIGUNG 1

BEBAUUNGSPLAN ORTSTEIL
ERNATSREUTE

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25 000

 PLANUNGSGEBIET



KONSTANZ, DEN 7.3. 1966

LIPPERTSREUTE, DEN 14.3 1966

DER PLANFERTIGER:

DER BÜRGERMEISTER

ARNO JAHN
BAU-ING. B.D.B.
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
SALESIANERWEG 1 • TEL 2114

Voller

S a t z u n g

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - " der
Gemeinde L i p p e r t s r e u t e

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lippertsreute am *7. November 1973* folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - " der Gemeinde Lippertsreute als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - " der Gemeinde Lippertsreute.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muss mindestens 6,00 m betragen. Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m, bei talwärts zweigeschossigen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 12,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf im ebenen Gelände nicht mehr als 0,60 m und bei Hanggelände, bergwärts gemessen vom eingeebneten Boden, nicht mehr als 0,30 m betragen ./.

- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen von 22 und 25 - 30° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (6) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind
Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.

- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

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.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

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 Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäss § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Bebauungsplan "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung - "

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan "Ernatsreuter Öschle - Erweiterung " gemäss § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

Lippertsreute, den *7. November 1967*

Bürgermeister

W. Müller

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

Überlingen, den 8.12.1967

- Landratsamt -

Schies
S c h i e s s

