

„Darrenösch“

Textteil



Satzung

der Stadt Oberlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Darrenösch", Stadtteil Nesselwangen

Der Gemeinderat der Stadt Oberlingen hat am **21. APR. 1982** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Darrenösch" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1970 (BGBl. I S. 949);
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - Zweite DV BBauG - vom 27.06.1961 (Ges.B1. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges.B1. S. 62) und vom 30.01.1973 (Ges.B1. S. 19).
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 8, 9, 16 und 110, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.B1. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.07.1973 (Ges.B1. S. 227) vom 06.05.1975 (Ges.B1. S. 257) vom 24.10.1975 (Ges.B1. S. 654) vom 16.12.1975 (Ges.B1. S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.06.1977 (Ges.B1. Nr. 11/77).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.B1. S. 129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.B1. S. 1/1976).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen "zeichnerischer Teil" des Bebauungsplanes.



§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. dem "zeichnerischen Teil" | M 1 : 1000 vom |
| 2. Grünordnungsplan (mit Erläuterungen) | M 1 : 1000 vom |
| 3. den Bebauungsvorschriften | |

Der Satzung beigefügt sind;

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Die Begründung | |
| 2. Ein Übersichtsplan | M 1 : 5000 |

Handwritten notes and stamps:

... mit § 2 ...

Bodenseekreis

Friedrichshafen den 1. Juli 1982

[Signature]

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer aufgrund von § 111 LBO ergangene Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan "Darrenösch I" aus dem Jahre 1968 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Oberlingen, den 28. MAI 1982



Bürgermeister

Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Friedrichshafen, den 1. 5. 1982



Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Darrenösch" (Stadtteil Nesselwangen) der Stadt Überlingen

Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodensee
Friedrichshafen, den 1. JUL 1982

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung

I.1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR) und als Dorfgebiet (MO) festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone).

II. Maß der baulichen Nutzung

II.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

II.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

II.3 Zulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke südlich und westlich der Billafinger Straße.

II.4 Unüberbaubare Grundstücksflächen

Entlang dem äußeren nördlichen Fahrbahnrand der L 228 ist ein 10 m breiter Grundstücksstreifen nicht überbaubar. Auf dieser Fläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ebenfalls sind auf diesem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen Werbeanlagen nicht zugelassen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Die Gebäudelänge darf 15 m nicht überschreiten.

III.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßerbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Lageplan.

IV. Anpflanzung

Die nicht überbauten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Evtl. vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen.

V. Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeglicher Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

VI. Sonstiges

VI. 1 Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderliche Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Grenz- und Gebäudeabstände

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

II. Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Zugelassen sind nur sogen. technische Kniestöcke bis max. 0,35 m. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante. Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem dunkelfarbenen, nicht gleißendem Bedachungsmaterial kleinen Formats einzudecken.

III. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf talseitig 6,00 m nicht übersteigen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis Unterkante Dachsparren an der Außenwandebene.

IV. Ausdehnung und Genehmigungspflicht

Die in § 89 Abs. 1 Ziff. 3, 12b, 13, 14a, 15, 23 und 26 Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

V. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen. Neue Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

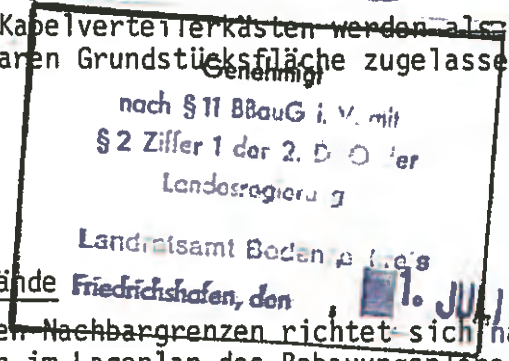
VI. Bauen im Bereich der 20 kV-Leitung

Die Bebauung ist im Bereich der 20 kV-Leitung so auszurichten, daß die nach VDE 0210 vorgeschriebenen Mindestabstände zwischen den zu erstellenden Gebäuden und dem nächstliegenden Leiterseil der 20 kV-Leitung eingehalten werden. Für die in der Nähe der 20 kV-Leitung zu errichtenden Gebäude sind dem Badenwerk die Bauanträge zur Stellungnahme zuzuleiten.

Oberlingen, den 28. MAI 1982



Bürgermeister



Bebauungsplan "Darrenösch", Stadtteil Nesselwangen

Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der

Landratsamt Bodenseekreis
Friedrichshafen, den

1. III 1982

B e g r ü n d u n g



I. Planungsanlaß und Planungsvorbereitungen

Das Planungsgebiet liegt im nord-östlichen Teil des Stadtteiles Nesselwangen.

Im Januar 1968 hat die damals selbstständige Gemeinde Nesselwangen den Bebauungsplan "Darrenösch I" beschlossen. Wegen des damals geringen Bedarfs an Bauplätzen sah dieser Plan insgesamt nur neun Wohngebäude vor. Die Erweiterung dieses kleinen Baugebietes war von Anfang an in östlicher und nördlicher Richtung mit eingeplant.

Bereits Anfang 1972 sah sich die Gemeinde Nesselwangen aufgrund der stärker zunehmenden Nachfrage gezwungen, weiteres Baugelände mit einer Gesamtfläche von ca. 2,7 ha auszuweisen. Dieser Bebauungsplan "Darrenösch I" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Nesselwangen am 04.07.1973 als Satzung beschlossen. Aufgrund von § 34 Abs. 2 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 hat dann die Stadt Oberlingen am 30.11.1979 eine Satzung über die Festlegung des Innenbereiches für den Stadtteil Nesselwangen (Abgrenzungs-Abrundungssatzung) beschlossen. Aufgrund dieser Abrundungssatzung konnten die Plätze östlich der Darrenöschstraße ebenfalls bebaut werden. Die Aufstellung des neuen Planes, der die beiden alten Pläne "Darrenösch I + II", sowie die Abrundungssatzung zusammenfaßt, hat im wesentlichen erschließungsrechtliche Gründe. Über die genannten Pläne hinaus sieht der neue Plan lediglich 12 weitere Bauplätze östlich der Darrenöschstraße vor. Es wird hierdurch eine bessere Abrundung erreicht und die am östlichen Ortseingang vorhandenen Altgebäude werden mit in die Planung einbezogen. Desweiteren sind die Grundstücke östlich der Billafinger Straße, die auch nach § 34 BBauG bebaubar wären, mit in die Planung einbezogen.

Die jetzige Planung stimmt mit den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oberlingen-Sipplingen-Owigen überein.

II. Abwasserbeseitigung

Für die beiden Stadtteile Nesselwangen und Bonndorf ist eine gemeinsame mechanische biologische Sammelkläranlage geplant. Für diese Sammelkläranlage ist das Wasserrechtsverfahren eingeleitet. Die entsprechenden Zuschußanträge sind gestellt. Bis zum Anschluß an diese zu bauende Sammelkläranlage müssen die anfallenden häuslichen Abwässer über Kleinkläranlagen gereinigt werden.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Das Straßengelände ist bis auf die östlich der Darrenöschstraße geplante neue Straße bereits erworben. Dieses Straßengelände muß von den Eigentümern noch erworben werden. Die noch zu erwerbende Straßenfläche ist unbebaut. Eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG ist nicht geplant. Die Erschließungsmaßnahmen (§§ 123 ff BBauG) - Kanal, Straße, Gehwege und Grünflächen - sollen nach Plan ausgeführt werden. Bleiben die freiwilligen Verhandlungen über den Grunderwerb erfolglos, bietet der Bebauungsplan die Grundlage für die Enteignung (§§ 85 ff BBauG).

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen ca. DM 694.000.--. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbauarbeiten	DM 550.000.--
Kanal-Hauptleitung	DM 110.000.--
Wasser-Hauptleitung	DM 23.000.--
Straßenbeleuchtung	<u>DM 11.000.--</u>
	DM 694.000.--

Die Baumaßnahme ist für die Jahre 1983 - 1985 vorgesehen. Die Maßnahme wird kostenmäßig in den jeweiligen Haushaltsplan aufgenommen. Bezüglich des Straßenbaues werden 90% der Kosten als Erschließungsbeitrag von den Eigentümern angefordert. Die restlichen 10% sind Eigenmittel der Gemeinde. Der noch zu bauende Kanal wird aus Abwasserbeiträgen und Eigenmitteln finanziert. Der Abwasserbeitrag beträgt derzeit zum Ortskanal 19% aus dem Gebäudeversicherungswert. Der Restbetrag wird wiederum aus Eigenmitteln in dem jeweiligen Haushalt finanziert.

Oberlingen, den 23. MAI 1982




Bürgermeister

