

**Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bitze-Erweiterung-III. Bauabschnitt“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850 und 2852) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBL. S. 760) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, hat der Gemeinderat der Gemeinde Egesheim in der öffentlichen Sitzung am 18.12.2003 den Bebauungsplan

**„Bitze-Erweiterung - III. Bauabschnitt“**

als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Gegenstand der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit und Durchführung von Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**„Bitze-Erweiterung - III. Bauabschnitt“**

in Egesheim, werden durch diese Satzung bestimmt.

**§ 2**

**Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

**§ 3**

**Bestandteil der Satzung**

Bestandteil:

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 02.05.2002

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 5

**Inkrafttreten**

Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bitze-Erweiterung - III. Bauabschnitt“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Egesheim, den 19.12.2003

  
Bär, Bürgermeister

**Bekanntmachungsnachweis:**

Ausgehängt am: 19.12.....2003

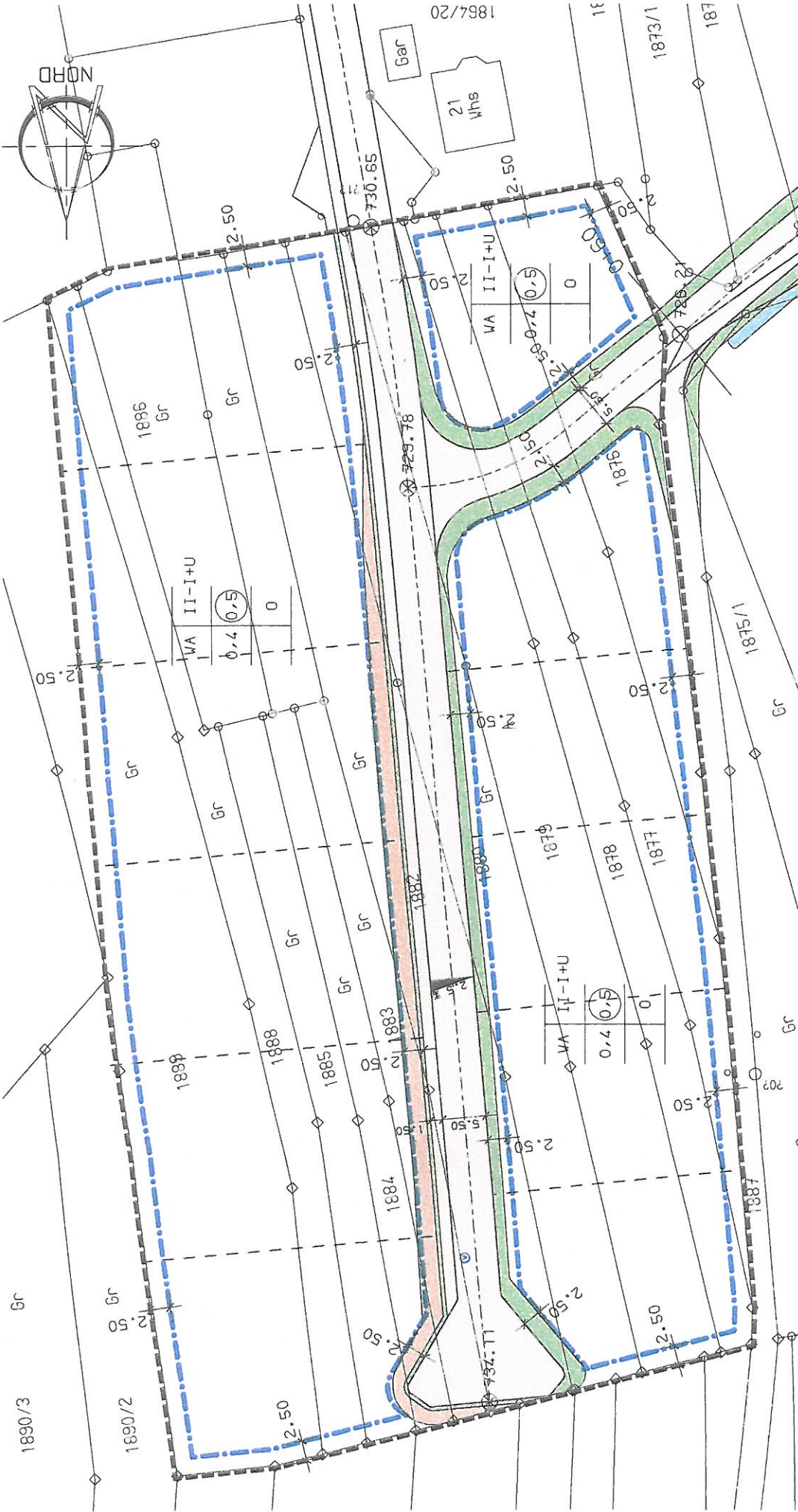
Abgenommen am: 29.12.....2003

Unter Hinweis im Mitteilungsblatt Nr. 5/152.. der Gemeinde Egesheim vom 19.12.2004

Zur Beurkundung

Egesheim, den 30.12.2003

  
Bär, Bürgermeister



# ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**GE** Gewerbegebiet

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet

Mass der baulichen Nutzung

**II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmass)  
**II** Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)  
**0,4** Grundflächenzahl

**0,7** Geschossflächenzahl

Bauweise

**O** Offene Bauweise  
**A** nur Einzelhäuser zulässig  
**SD** Satteldach  
**SHD** Sheddach  
**FD** Flachdach  
**DN** Dachneigung

Grenzen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
**— · — · —** Baugrenze  
**— · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**— · — · —** Baulinie

Verkehrsmittel

**—** Gehweg  
**—** Fahrbahn

Sonstige Planzeichen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumessenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen	

GEMEINDE EGESHEIM  
LANDKREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500  
"BITZE-ERWEITERUNG-III. BAUABSCHNITT"

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am: 16.01.2002

Bürgerbeteiligung am: 21.02.2002

Offenlegung des Entwurfes vom: 21.05-24.06.2002

Satzungsbeschluss am: 18.02.2003

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am: 19.-22.02.2003

Rechtskräftig am: 30.12.2003

Gemäss Baunutzungsverordnung in der neusten Fassung



Aufgestellt:  
Fritz Planung GmbH  
Am Schanblick 1  
72574 Bad Urach  
Bad Urach, den 29.11.2001  
ergänzt: 02.05.2002

Ausgefertigt:  
Egesheim, den 30.12.2003  
Bürgermeister Bier

**FRITZ**

Fritz Planung GmbH  
Am Schanblick 1 · 72574 Bad Urach  
Tel. 07125/15000 · Fax 07125/150050

**Gemeinde 78592 Egesheim**

**Landkreis Tuttlingen**

**Bebauungsplan**

**„Bitze-Erweiterung- III. Bauabschnitt“**

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

aufgestellt:

<u>Ziffer :</u>	<u>Inhalt:</u>
	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>1.0</b>	<b><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></b>
<b>1.1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>1.1.3</b>	<b>Ausnahmen</b>
<b>1.1.4</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>
<b>1.1.5</b>	<b>Bauweise</b>
<b>1.1.6</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>
<b>1.2</b>	<b>Nebenanlagen</b>
<b>1.3</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b>
<b>1.4</b>	<b>Weitere Festsetzungen im Rahmen des Paragraphen 9 Abs. 1 BauGB</b>
<b>1.5</b>	<b>Leitungsrechte</b>

**Gemeinde 78592 Egesheim****Landkreis Tuttlingen****Bebauungsplan****„Bitze-Erweiterung- III. Bauabschnitt“****Planungsrechtliche Festsetzungen****Rechtsgrundlagen:**

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850 und 2852).
- 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
- 4.) Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S 653), sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
- 5.) 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm -) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).
- 6.) DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 7.) Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

- 8.) **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – vom 12.02.1990 geändert durch UVP-Änderungsgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).**
- 9.) **Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG NeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I, 2002, 1193)**
- 10.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58)**

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Der Bereich des Bebauungsplanes wird zum „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) bestimmt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

(§ 16 Abs. II BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb –Nutzungsschablone sind festgesetzt: Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Im Bereich des Bebauungsplanes dürfen Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen erstellt werden, wobei das Untergeschoss als anrechenbares Vollgeschoss gesehen wird.  $II = I + U$ , GFZ = 0,5.

### 1.1.3 Ausnahmen

(§ 16 Abs. VI BauNVO)

- keine -

### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. II Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. I BauNVO und § 2 LBO)

- Entsprechend den Einschrieben im Plan -

### 1.1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. II BauNVO.  
Nur Einzelhäuser sind zulässig.

### 1.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

im Plan durch Baugrenzen festgesetzt gemäß § 9 Abs. I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



**1.2**      **Nebenanlagen**  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Abs. I BauNVO nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. II BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

**1.3**      **Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. I Nr. 4 BauGB)

Garagen können sowohl im Gebäude, als auch am Gebäude angebracht oder im Grundstück freistehend – auf den vorbezeichneten Plätzen – erstellt werden.

Soweit jedoch im Bebauungsplan Plätze für Garagen besonders ausgewiesen sind, müssen sie an dieser Stelle errichtet werden.

**1.4**      **Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 Abs. I BauGB**

- keine -

**1.5**      **Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. I Nr. 2 BauGB)

Die hierfür ausgewiesenen Flächen dienen zur Errichtung, Einlegung, Unterhaltung und bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Eine Überbauung ist nicht zulässig.

Aufgestellt:

Egesheim, den 02.05.2002



.....  
Bär, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Egesheim, den 19.12.2003

.....  
Bär, Bürgermeister

**Gemeinde 78592 Egesheim**

**Landkreis Tuttlingen**

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans**

**„Bitze-Erweiterung- III. Bauabschnitt“**

werden folgende

**Örtliche Bauvorschriften**

aufgestellt:

Ziffer :      Inhalt :

- 1.      Rechtsgrundlagen**
  
- 2.      Örtliche Bauvorschriften:**
  - 2.1      Dachform und Dachneigung**
    - 2.1.1      Hauptgebäude**
    - 2.1.2      Garagen**
    - 2.2.2      Gebäudehöhe**
  
  - 2.3      Äußere Gestaltung**
  
  - 2.4      Versorgungsleitungen und Außenantennen**
    - 2.4.1      Freileitungen**
    - 2.4.2      Antennen**
  
  - 2.5      Einfriedungen und Umgebungsgestaltung**

**Gemeinde 78592 Egesheim****Landkreis Tuttlingen****Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplans****„Bitze-Erweiterung- III. Bauabschnitt“**

- 1. Rechtsgrundlagen:**
- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).**
- 1.2 Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996**
- 1.3 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagwasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45 b Abs. 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).**

## 2. Örtliche Bauvorschriften:

### 2.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. I Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Hauptgebäude:

Satteldach 25 – 40 Grad

#### 2.1.2 Garagen

Bei freistehenden und angebauten Garagen, Flachdach und Satteldach; falls jedoch das Dach des Hauptgebäudes über die Garage abgeschleppt werden kann, ist auch diese Ausführung zulässig.

#### 2.2.2 Gebäudehöhe

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird vom Verbandsbauamt unter Bezugnahme auf die fertigen Straßenhöhen festgelegt.

Kniestöcke: Sind bei allen Gebäuden zulässig bis zu max. 65 cm.

### 2.3 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. I Nr. 1 LBO)

Die Dachdeckung der Gebäude darf nur mit engobiertem Material erfolgen.

### 2.4 Versorgungsleitungen und Außenantennen

(§ 74 Abs. I Nr. 5 und Nr. 4 LBO)

#### 2.4.1 Freileitungen (§ 74 Abs. I Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bitze-Erweiterung- III Bauabschnitt“ nicht zulässig.

#### 2.4.2 Antennen (§ 74 Abs. I Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Außen-Satellitenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig

### 2.5 Einfriedungen und Umgebungsgestaltung

(§ 74 Abs. I Nr. 3 LBO)

Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straße darf nicht mehr als 0,8 m über Straßenniveau betragen. Außer Hecken sind Holzzäune zulässig, dagegen keine Steinmauern.

Im Einzelfall sind mit Zustimmung der Gemeinde Ausnahmen von der maximalen Höhe der Einfriedungen möglich.

#### Aufgestellt:

Egesheim, den 02.05.2002

#### Ausgefertigt:

Egesheim, den 19.12.2003



Bär, Bürgermeister

Bär, Bürgermeister