

Gemeinde Aldingen, Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

WINZINGEN II 1. ÄNDERUNG

Lageplan

Gez. Br.

GEÄNDERT : 10. SEPT. 1990

M = 1:500

Aufgestellt:

Aldingen, den 21. 6. 83

Bauamt

W. Stollhagen

Ergänzt:

- a) Straßenanschluß an Winzinger Str.
- b) Geltungsbereich BBa. Pl.
- c) Baufenster Parz. 261
- d) neue Grenzen entl. B 14
- e) DN 20-25°
- f) Spielplatz, Gehweg

Folgende Gesetze, bzw. Verordnungen
liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Bundesbaugesetz vom August 1976

Baunutzungsverordnung vom Juni 1962
geändert 1968 u. 1977

Planzeichenverordnung vom Juli 1981

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "WINZINGEN II" IN DER GEMEINDE ALDINGEN, LANDKREIS TUTTLINGEN

I. Art der baulichen Nutzung:

- 1) Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt.
- 2) Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung sind überdeckte Freisitze zulässig, darüber hinaus Gewächs- oder Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten. Ställe für Kleintierhaltung oder als landwirtschaftl. Nebenerwerbsställe sind ausdrücklich verboten. Darüber hinaus ist ebenfalls die Ausweisung von Tankstellen baurechtlich nicht möglich.
- 3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Baunutzungsverordnung werden nur als Ausnahme zugelassen, soweit die Bedürfnisse es erfordern.

II. Maß der baulichen Nutzung:

1) Geschößzahl:

Die Zahl der Geschosse wird in dem überwiegenden Bereich auf $II = I + U$ festgelegt. Hierbei wird das Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß angesehen. In dem östlichen Bereich (verdichtete Bebauung) wird II-geschossige Bebauung festgelegt.

2) Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

III. Bauweise:

Für den überwiegenden Bereich des Baugebietes wird offene Bauweise festgelegt; im östlichen Bereich (verdichtete Bebauung) werden Hausgruppen festgelegt.

IV. Stellung der Gebäude:

Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Diese Eintragungen sind verbindlich.

V. Gestaltung:

1. Hauptgebäude:

- Dachform: Überwiegender Bereich:
Sattel- oder Walmdach 25 bis 35°
- östlicher Bereich:
Sattel- oder Walmdach bis 45°
- nordwestlicher Bereich (Parz. 261 u. 2864)
Sattel- oder Walmdach 20 bis 25°
- Kniestock: Überwiegender Bereich:
Kniestöcke sind bis zu einer max.
Höhe von 0,65 m, von der Oberkante Roh-
decke gemessen, zulässig.
- östlicher Bereich:
kein Kniestock zulässig
- nordwestlicher Bereich (Parz. 261 u. 2964)
kein Kniestock zulässig
- Dachaufbauten: Überwiegender Bereich:
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
Negativsprünge oder Negativbalkone
sind jedoch zulässig.
- östlicher Bereich:
Zur Auflockerung der Dachflächen sind
Vorsprünge und Aufbauten zulässig.
- Dachdeckung: Im Baugebiet sind dunkelbraune oder
schwarze Dachziegel zulässig, jedoch
keine ziegelrote!
- Dachgesims: Die Gebäude dürfen einen maximalen
Dachvorsprung von 0,75 m erhalten.
- Außenseiten: Soweit das Untergeschoß als anrechen-
bares Vollgeschoß ausgebaut wird, ist das
Erdgeschoß seitlich mind. 15 cm über das
Untergeschoß vorzusetzen. Auf diese Forderung
kann nur verzichtet werden, wenn statt des-
sen ein Balkon auf mind. 2/3 der Gebäude-
länge hergestellt wird.
- Der zurückgesetzte Teil des Untergeschosses
muß einen dunklen oder getönten Anstrich und
der überkragende Teil einen hellen Anstrich
erhalten.
- Die Außenseiten der Gebäude sind so zu ver-
putzen, soweit sie nicht in Sichtbeton oder
Sichtmauerwerk hergestellt werden.
- Zur Farbgebung wird festgelegt, daß keine
grellen Farbtöne verwendet werden dürfen.

2.) Nebengebäude (Garagen):

Die Garagen sind auf den im Lageplan angegebenen Stellen zu errichten. Ausnahmsweise können auch Garagen integriert im Untergeschoß des Gebäudes zugelassen werden.

Festsetzungen zu den Garagen, sofern sie als Einzelgebäude errichtet werden:

Dachform:	Flachdach 0 bis 3 ° wenn freistehend: Satteldach bis 15 ° wenn an Hauptgebäude angebaut: bis Dachneigung des Hauptgebäudes
Max. Bauhöhe:	wenn Flachdach: 2,50 m von Oberkante Fertiggaragen- boden bis Oberkante Fertiggaragen- dach einschl. Dachverkleidung wenn Satteldach: 2,50 m von Oberkante Fertiggaragen- boden bis Unterkante Dachgesims an Einfahrt
Dacheindeckung:	Flachdach: besandtete bzw. bekieste Dachpappe Satteldach: gleiches Dacheindeckungsmaterial und Farbe wie Hauptdach

3.) Weitere Gestaltungsvorschriften:

Niederspannungsfreileitungen sowie oberirdische Telefonverkabelungen sind unzulässig.

Funkantennen auf oder an Gebäuden sowie freistehend, sind unzulässig.

4.) Aussenanlagen:

- a) Für Einfriedigungen von Grundstücken sind Rabattenplatten oder Mauerfertigteile bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über der fertigen Strassenhöhe (OK Bordstein) zulässig.

Bei der Einfriedigung mit Rabattenplatten sind dahinter Hecken oder Strauchgruppen zulässig, in denen sich waagrechte Spanndrähte an Holzpfeilen von max. 1,00 m Höhe befinden dürfen.

- b) Pfeiler für Türen und Tore sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Türen und Tore nur in Holz oder aus Schmiedeeisen bis 1,00 m Höhe zulässig.

- c) Müllbehälter dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Strasse als dauernder Standort nicht aufgestellt werden.

Sollten Müllcontainer ab ca. 1 m³ Fassungsvermögen aufgestellt werden, ist für diese ein befestigter Platz vorzusehen. Diese Flächen sind seitlich durch bleibende Sichtblenden abzugrenzen.

IV. Weitere textliche Festsetzungen:

1.) Öffentliche Verkehrsflächen:

Öffentliche Verkehrsflächen, z. B. Gehwegflächen oder aber auch Schrammbordflächen, müssen aus Gründen der Stabilität einen Rabattenstein als bauseitigen Abschluß zu den Privatgrundstücken erhalten. Erforderlicher Hinterbeton hierzu vgl. nachstehende Ziffer.

2.) Hinterbeton entlang Randsteinen und Rabattensteinen:

Zur Herstellung des Strassenkörpers bzw. des erforderlichen Schrammbordes und des Gehweges sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton der Randsteine bzw. Hinterbeton der Rabattensteine) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 m und einer Tiefe von ca. 20 cm erforderlich.

V. Folgende Gesetze bzw. Verordnungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Bundesbaugesetz vom August 1976

Baunutzungsverordnung vom Juni 1962, geändert: 1968 und 1977

Planzeichenverordnung vom Juli 1981

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "WINZINGEN II" in der
Gemeinde Aldingen, Landkreis Tuttlingen

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Aldingen besitzt seit ca. 1 Jahr keine veräußerbaren Bauplätze an Bauwillige mehr. Bewußt wurde einige Zeit bis zur Neuauufstellung dieses Bebauungsplanes gewartet, um einige Baulücken in der geschlossenen Ortslage und in anderen Baugebieten zu schliessen. In der Zwischenzeit liegen jedoch Nachfragen von Bauwilligen hinsichtlich weiteren Bauplätzen vor. Diese Bauwilligen, ca. 30 bis 40 an der Zahl, wandern teilweise in Nachbargemeinden ab, wenn jetzt nicht von der Gemeinde wieder Bauplätze angeboten werden können. Ende 1981 bis Anfang 1982 wurde dann in Aldingen der Bebauungsplan "Eigenleh II" bearbeitet. In diesem Baugebiet können ca. 20 Bauinteressenten Bauplätze erhalten. Darüber hinaus soll ein weiteres Baugebiet "WINZINGEN II" den Bauinteressenten angeboten werden.

Nachdem insbesondere die Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern vorgebracht worden ist, soll auch in diesem Baugebiet die weit größere Fläche für diese Hausform Verwendung finden. In dem östlichen Bereich dieses Bebauungsplanes sollen einige Gebäude in verdichteter Bauweise mit zusammen 7 Wohneinheiten, den Bauinteressenten nunmehr angeboten werden.

Das Gebäude des ehemaligen Käskellers, Spaichinger Str. 19, mit einem unterirdischen gewölbten Keller, soll nach entsprechender Überprüfung und eingehender Beratung im Gemeinderat nicht mehr weiter bestehen bleiben. Das Gebäude wird zu Beginn der Baumaßnahme abgebrochen bzw. das unterirdische Gewölbe zum Einsturz gebracht. Entsprechende Überlegungen, insbesondere das Gewölbe für einen Schutzraum zu nutzen, sind gescheitert, da hier die Frage der Finanzierbarkeit nicht im Interesse der Gemeinde bzw. der Anlieger zu klären war.

2. Flächennutzungsplan:

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldingen in das überplante Gebiet für Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies wurde insbesondere deshalb möglich, weil die Strassenbauverwaltung ihrerseits sich endgültig zu einer früheren bestehenden Trasse der B 14 geäußert hat, mit dem Inhalt, daß wenn ein weiterer Ausbau der B 14 in Richtung Spaichingen erfolgen wird, dies erst auf Höhe der Gemarkungsgrenze Aldingen in Richtung Spaichingen beginnen wird. In dem Bereich Winzingen wird aber an der jetzt bestehenden ausgebauten Strasse baulich nichts mehr groß geändert werden.

3. Planungsabsicht:

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet - WA - " festgesetzt. Bei der Zahl der Vollgeschosse wird II als maximal zulässig festgesetzt, wobei diese Zahl der Vollgeschosse näher erläutert worden ist als (I + U). Durch diese Planungsüberlegung soll insbesondere die Steuerbegünstigung von Einliegerwohnungen berücksichtigt werden, wobei gleichzeitig die Gebäude mit dieser Festsetzung nicht zu hoch herauskommen und sich so zu der bisher bestehenden Bebauung in Winzingen gut anpassen. Bei der Festsetzung des Masses für die Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurden die maximal zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung zur Anwendung gebracht. Bei der Bauweise wird der größere zusammenhängende Teil des Grundstückes in der Mitte als offenen Bauweise festgesetzt, wobei im östlichen Bereich eine zusammenhängende Gruppe als Hausgruppe festgesetzt wird. Hier soll versucht werden, eine gewisse Verdichtung in der Bauweise zu erzielen, um gleichzeitig auch Interessenten für eine andere Hausform, wie das freistehende Einfamilienhaus, die Möglichkeit für eine Bebauung zu eröffnen. Bei der Dachform soll zum einen das Satteldach oder das Walmdach zugelassen werden, wobei bei der Dachneigung der Bereich zwischen 25 und 35 ° festgesetzt wird.

4. Erschliessung:

Mit dem Bebauungsplan "Winzingen II" soll insbesondere die große zusammenhängende Fläche, die im Besitz der Gemeinde sich befindet, überplant bzw. bebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, daß eine Stickerschliessungsstrasse in das Gebiet hineingebaut wird. Am Ende dieser Stickerschliessungsstrasse wird eine Wendeplatte ausgebildet. Ein sicherlich sinnvoller Durchstich wieder zur Winzinger Strasse läßt sich wegen der vorgegebenen Tiefe der Grundstücke bzw. der Eigentumssituation nicht realisieren. Entlang dieser Stickerschliessungsstrasse soll kein Gehweg ausgeführt werden. Es wird nicht damit gerechnet, daß in diesem Gebiet großer bzw. schneller Verkehr zustande kommt, da auch diese Stickerschliessungsstrasse sehr kurz und von der Trassierung sehr "geschwindigkeitsdämpfend" sich darstellt. Auf beiden Seiten der Strasse wird ein 0,5 m breiter Schrammbord baulich ausgeführt und stellt den Abschluß zu den Grundstücken dar.

In dieser öffentlichen Erschliessungsstrasse wird eine Wasserversorgung durchgeführt. Zur Wasserversorgung wird angegeben, daß sich die Druckverhältnisse im Bereich zwischen 4 und 4,5 bar bewegen. Eine wesentliche Verbesserung der Wasserversorgung und der Druckverhältnisse wurde durch den Bau der Niederzonenfalleitung "Winzingen" vor einigen Jahren erreicht.

Die Abwasserbeseitigung ist ordentlich gelöst. Hier wird das Gebiet an den bestehenden Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Primmatal mit angeschlossen werden.

Die Stadtwerke Rottweil beabsichtigen, das Baugebiet "Winzingen" nicht mit Erdgas zu versorgen.

5. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Gemeinde Aldingen befindet sich, mit Ausnahme des Grundstückes Spaichinger Str. 25 und der Gebäude Winzinger Str. 15 und Winzinger Strasse 17, sowie dem Grundstück Parzelle 2864, im Eigentum der Grundstücke. Es kann im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, daß zur Realisierung des Bebauungsplanes keine Bodenordnungsmaßnahmen gegen den Willen von irgendwelchen Eigentümern erforderlich sind. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll ein sehr schmaler Feldweg (FW 162) der nur eine Breite von ca. 2,40 m bis 2,50 m hat, durch Bodenordnungsmaßnahmen auf eine Breite von ca. 3,00, vergrößert werden, damit das Grundstück, Parzelle 2864, eine ordentliche Zufahrt erhält und sinnvoll bebaubar wird. Eine abschliessende Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern wird noch angestrebt.

6. Kinderspielplatz:

Auf dem Grundstück des ehemaligen Käskellergebäudes (Spaichinger Str. 19) soll ein kleiner Kinderspielplatz errichtet werden. Hier ist insbesondere daran gedacht, den Kleinkindern die Möglichkeit des "Sandelns" zu geben, wobei dann noch ein kleines Klettergerüst vorgesehen wäre und eine Bepflanzung den ganzen Platz abrunden soll. Über diese Ausstattung hinaus soll neben der Möblierung mit ein paar Bänken der Spielplatz nicht weiter ausgestattet oder größer ausgebaut werden.

7. Lärmschutzmaßnahme:

Die Strassenbauverwaltung weist bei der frühzeitigen Beteiligung dieser Fachbehörde jetzt schon darauf hin, daß keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen erstattet werden, da das Baugebiet im Bereich einer bestehenden Bundesfernstrasse (B 14) errichtet wird. Es ist beabsichtigt, daß Gebiet zur B 14 hin teilweise mit einem kleinen Lärmschutzwall abzugrenzen. Dieser Lärmschutzwall soll nur eine geringe Höhe von 1,50 bis 2,00 m über dem vorhandenen Gelände erhalten und schliesst sich direkt an die vorhandene Böschungskante zur B 14, von dem Gebiet aus gesehen, an. Die bestehende Böschung hat teilweise vom Gelände bis zur Fahrbahn der B 14 jetzt schon eine Höhendifferenz von 3,00 bis 5,00 m, so daß nach der Ausführung des vorgesehenen Lärmschutzwalls eine Abschirmung des Verkehrslärms von der B 14 sicherlich gegeben ist. Der Lärmschutzwall soll mit anstehendem Bauaushubmaterial nach und nach errichtet werden und wird in den bestehenden Grundstücken, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, nicht als Zwangsmaßnahme durchgeführt werden, sondern es wird hier den Eigentümern empfohlen, diese Lärmschutzmaßnahme als sinnvolle Ergänzung zu dem Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes fortzusetzen. Nach Abschluß der Erdschüttungsarbeiten soll der Wall locker mit einer gemischten Bepflanzung zwischen Nadel- und Laubgehölz bepflanzt werden.

8. Zeitliche Realisierung und Durchführung der Maßnahme:

Es ist beabsichtigt, die Maßnahme 1982 und 1983 zu realisieren. Ein erster Teilbetrag für beginnende Erschliessung ist in dem Haushaltsplan 1982 bereits eingestellt. Die Restfinanzierung soll im Haushalt 1983 vorgesehen werden. Die Kosten belaufen sich für die Strassenerschliessung auf ca. DM 143.000.--. Die Kosten für die Kanalisationsarbeiten betragen ca. DM 106.000.--. Die Kosten für die Wasserversorgung dieses Gebietes belaufen sich auf ca. DM 56.000.--.

Die Kosten für Kanalisation und Wasserleitung sind im Haushalt 1982 voll eingestellt.
Für die Strasse ist ein Anlaufbetrag von DM 35.000.-- eingestellt.

G E M E I N D E A L D I N G E N
L A N D K R E I S T U T T L I N G E N

Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Winzingen II"

Auf Grund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. S. 1237), des § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208), des § 111, Abs. 5 Satz 4 der Landesbauordnung und des § 4 der GO für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) in der Fassung vom 22. Dez. 1975 (Ges. Bl. S. 1, 1976) hat der Gemeinderat der Gemeinde Aldingen am 04. November 1980 beschlossen, eine Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "WINZINGEN II" aufzustellen.

Gemäß dem Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256), in der neuesten Fassung, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 05. Dezember 1980 bis 19. Dezember 1980 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde ab 7. Juni 1982 auf die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde, gemäß Bundesbaugesetz § 10, in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 5. Oktober 1982 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3:

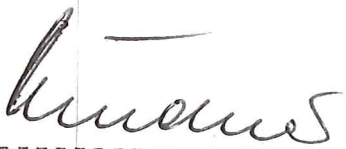
1. Begründung
2. Lageplan des Bebauungsplanes "Winzingen II" vom 04. Mai 1982, Bauamt Aldingen mit Ergänzungen vom 05. Oktober 1982
3. Textliche Festsetzungen

§ 2

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 2, in der seine Grenzen in schwarz gestrichelter Linie eingezeichnet sind.
2. Die im Lageplan zur Baulinienfestlegung im Gewann Winzingen vom 03.01.1959 festgelegte Baulinie für diesen Bereich wird hiermit ersatzlos aufgehoben. Die Bebauung wird durch diesen Bebauungsplan neu festgelegt.

Aldingen, den 05. Oktober 1982





(Lindner)
Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan "Winzingen II" wurde vom Landratsamt
Tuttlingen am 08. Juni 1984 genehmigt.

Bekanntmachungsnachweis der Genehmigung:

Amtsblatt vom 29. Juni 1984

Aushang

Abnahme

Rechtskraft

z.B.