## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Hasenbühl Süd – Bauabschnitte B + C", Billafingen.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Owingen als Satzung beschlossen.

**Inhalt:**

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.0 Werbeanlagen

4.0 Gestaltung der Freiflächen

5.0 Elektrische Freileitungen

6.0 Stellplatzverpflichtung

### 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasenbühl Süd – Bauabschnitte B + C", Billafingen, entspricht.

### 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

### 2.1 Baukörper

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

Nicht erdüberdeckte Garagen und Carports müssen sich in ihrer Grundfläche dem jeweiligen Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Ihre Fläche muss weniger als 50 % des Hauptbaukörpers ausmachen.

### 2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 20° – 40°,
- Walmdächer, Dachneigung 20° – 40°, die Firstlänge muss mindestens 2/3 der Gebäudelänge betragen,

- Symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First, Dachneigung 20° – 40°.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser müssen dieselbe Dachform und -neigung sowie einen durchlaufenden First und eine durchlaufende Traufe aufweisen.

## 2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind:

ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und hellgraue Materialien, (hellgrau = RAL-Nr. 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012,7015,7037,7040), extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel und Dachsteine, sowie glänzende und reflektierende Materialien, sowie Dacheindeckungen aus Trapezblech sind nicht zulässig. Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dacheindeckung aufweisen.

.

## 2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppgauben,
- Flachdach- / Kastengauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.,
- Wiederkehre, Zwerchgiebel.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Andere Dachaufbauten können als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaubenansatz und dem First beträgt 0,50 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

## 2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallen, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

## 2.6 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

## 3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist - unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen - weitgehend zu erhalten. Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeveränderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschen.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 80 cm zulässig. Stützmauern haben zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugen-pflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

## 4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

An der der Erschließungsstraße zugewandten Seite sind zulässige Einfriedungen als Zäune min. 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen, davor ist eine Staudenrabatte gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Höhe der vor der Einfriedung gelegenen Staudenrabatten darf max. 0,80 m betragen.

Feste Einbauten (z. B. Beton-Böschungselemente) sind entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Einfriedungen im Bereich der neuen Anliegerstraße dürfen jeweils links und rechts der Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken auf einer Länge von jeweils 4 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“), Betonelemente und Hecken aus Nadelgehölzen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf auf den Flächen, die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes `Hasenbühl Süd – Bauabschnitte B + C´ dargestellten Sichtdreiecke gelegen sind, sowie beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr als 0,60 m betragen.

## 5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

## 6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m²,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m².

Owingen, den 24.11.2020

.....
H. Wengert, Bürgermeister

Gemeinde Owingen Bodenseekreis

ausgefertigt:

Owingen, den 25.11.2020

.....
H. Wengert, Bürgermeister

Gemeinde Owingen Bodenseekreis