

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

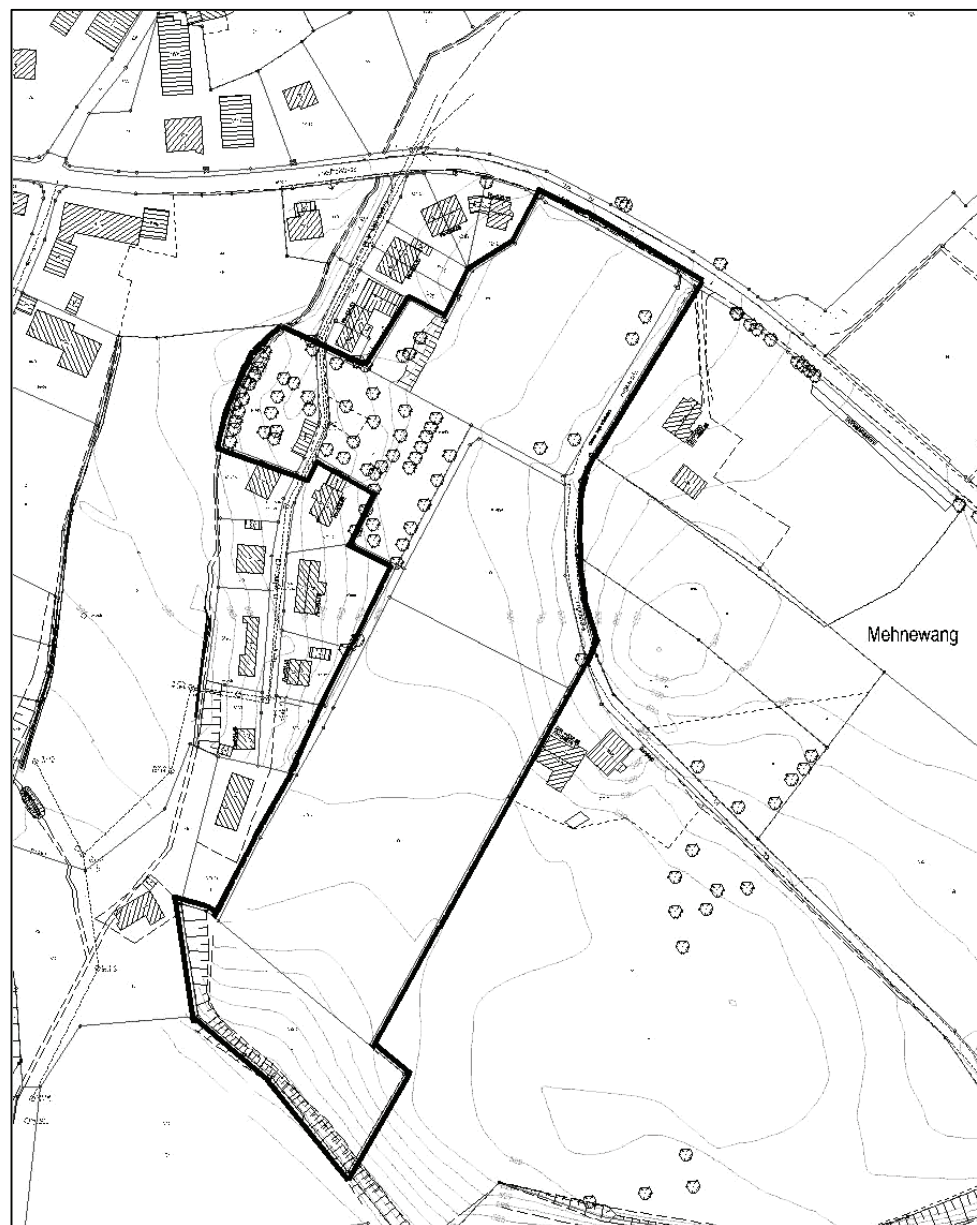
" MEHNEWANG, 1. BA "

GEMEINDE OWINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

12.10.2004

SATZUNGSBESCHLUSS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

" MEHNEWANG, 1. BA" GEMEINDE OWINGEN / BODENSEEKREIS

Auftraggeber: Gemeinde Owingen

Auftragnehmer: FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

Pj. Nr.03.08.7

Ablage: Owingen\Mehne_Ö33 satzung.doc

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (Gbl. S. 760).

Hinweis: Der Lageplan Nr. 3.3 des Bebauungsplans ‚Mehnewang, 1.BA‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften. Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu (analog) 100 000 DM geahndet werden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 619/1, 619/5 sowie die Teilflurstücke 100 (Friedhofstraße), 619 (Im Mehnewang), 619/2, 619/16, 621 und 623 (Linzgaustraße) der Gemarkung Owingen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 **Baukörper**

1.1.1 Baukörper sind in längsgestreckter rechtwinkliger Grundform auszubilden. Die Gebäudelänge muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamtbaukörper.

1.2 **Dach**

1.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen, Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dachneigung des Hauptdaches 32-45°. Bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden und Garagen ist eine reduzierte Dachneigung von mind. 25° zulässig. Pultdachanbauten sind zulässig mit einer Mindestdachneigung von 12°.

1.2.2 **Dachaufbauten** sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen oder Flachdachgaupen im 1. Dachgeschoß. Es ist nur eine Gaupenform pro Gebäude zulässig. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte sowie evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die max. zulässige Breite der Giebelgaupen beträgt 1,5 m, der Schlepp- bzw. Flachdachgaupen max. 3,0 m. Der

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mindestabstand der Gaupen vom Ortgang ist mit 2,0 m festgesetzt, der Mindestabstand vom First (in Dachfläche gemessen) ist mit 1m festgesetzt. Die traufseitige Außenwandhöhe der Gaupen darf max. 2,5 m über der Fußbodenhöhe des Obergeschosses liegen. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

1.2.3 Je Gebäude ist ein **Zwerchgiebel bzw. Widerkehr** zulässig mit einer max. Breite von 3,5 m und einer max. Firsthöhe von 1,0 m (senkrecht gemessen) unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes.

1.2.4 Als Material für die **Dachdeckung** sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig in der Farbgebung rotbraun bis dunkelbraun. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer, -Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

1.3 Fassade

1.3.1 Als **Fassadenmaterialien** sind Putz und Holz zulässig in gedeckter Farbgebung. Eine grelle Farbgebung ist unzulässig.

1.4 Nebenanlagen / Garagen

1.4.1 **Garagen** sind mit Satteldach und mit erdgeschossiger Einfahrt auszubilden. Für Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.5 Doppelhäuser

1.5.1 **Doppelhaushälften** sind mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung, Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung auszuführen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

2.1 Der natürlichen Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks anzupassen.

Veränderungen des Geländeverlaufs auf den privaten Freiflächen sind nur zulässig bis max. 0,5 m. Modellierungen dürfen nur flach mit Böschungsneigungen bis max. 1:4 erfolgen.

2.2 **Stützmauern** sind zulässig bis max. 0,5 m Höhe. Der Mindestabstand von Stützmauern zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist mit 2,0 m festgesetzt.

3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einfriedungen sind zulässig als Laubhecken gem. Pflanzliste, und einfache Zäune mit senkrechter Lattung. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin gilt für die Hecken eine Höhenbegrenzung von max. 1,20 m, für die Zäune von 1,0 m. Unzulässig sind Mauern, Betonformsteine, Maschen- und Stacheldrahtzäune, sowie Nadelgehölze (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.). An der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite sind die Einfriedungen min. 0,5 m von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstandene Geländestreifen ist gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind im Geltungsbereich unzulässig.

5. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

5.1 Je Wohneinheit über 70 qm Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Für Wohnungen bis einschließlich 70 qm muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

BEGRÜNDUNG

Die getroffenen Festsetzungen zum **Baukörper, zum Dach und zur Materialwahl** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den zukünftigen Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** und der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Sie sind erforderlich angesichts der exponierten Lage und zur Einbindung der Gebäude im Sinne einer Minimierung und Kompensation des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Verkabelungsgebot von **Niederspannungsfreileitungen** wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

Die privaten **Stellplätzen** sind erforderlich angesichts des hohen Mobilisierungsgrades und dem begrenzten Angebot an öffentlichem Personennahverkehr in der Gemeinde. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der angestrebten sparsamen Erschließungsfläche in der Hanglage begrenzt.

Die Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers sind erforderlich, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, den 12.10.2004

Gebilligt vom Gemeinderat:
Owiningen, den 12.10.2004

.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL

.....
Bürgermeister Former