

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Mehnewang, 3. BA", Gemeinde Owingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1) 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, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehnewang, 3. BA“, Gemeinde Owingen.

2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen. Bei Doppelhäusern gilt der Gesamt-Baukörper.

Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

2.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

25°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue (RAL-Nr. 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7015, 7037, 7040) oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Für Flach- und flachgeneigte Dächer ist Dachbegrünung zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Zugelassen sind:

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

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen,
- Die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden sind als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

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

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. die der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig. Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 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 Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

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. Geländeänderungen 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 abzuböschten.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm

zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Außerhalb des unmittelbaren Gebäudebereichs sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis maximal 50 cm über bzw. unter das vorhandene Gelände zulässig. Dies gilt nicht für die im Plan mit Nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 35 bezeichneten Baugrundstücke. Hier sind aufgrund der topographischen Situation Aufschüttungen und Abgrabungen über das o. a. genannte Maß hinaus zulässig.

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, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

6.1 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 Staudenrabbatten darf max. 0,80 m betragen.

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

6.2 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Zur teilweisen Zurückhaltung von Niederschlagswasser aus Dachflächen in unterirdischen Behältern (zur Vorbeugung von Überschwemmungsflächen und zum Zweck der Trinkwasserschonung) sind in jedem einzelnen Baugrundstück Zisternen von mindestens 5000 l Behälterinhalt mit einem eingebautem Grobschmutzvorfilter herzustellen und dauernd zu unterhalten. Das Regenwasser aus Dachflächen muss in die Behälter eingeleitet werden und ist anschließend durch Überlaufsicherungen der Ortskanalisation zuzuleiten.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne ein Rückhaltevolumen von mindestens 2000 l gedrosselt mit max. 0,7 l/s (entspricht einem Rohrdurchmesser von 50 mm) in die Ortskanalisation abzuleiten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen unter Beachtung nachbarrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Belange.

Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für Gartenberieselungen verwendet werden. Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung und den Betrieb von Waschmaschinen, ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich.

7.0 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 12. Juli 2016


.....
H. Wengert, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Owingen, den 13. Juli 2016


.....
H. Wengert, Bürgermeister

