

## **Satzung**

### **Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Am Pfarrhof", 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. 2010, 358, ber. S. 416) 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 Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) 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

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Pfarrhof", Billafingen.

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

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind in rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteil zueinander nicht verunstaltend wirken.

## 2.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung von Fassaden, Farbgestaltung, Dach und Dachaufbauten einheitlich zu erfolgen. Traufe, Wandhöhe und First sind auf gleicher Höhe durchlaufend zu bauen.

Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

## 2.3 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- WA 1 = Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°
- WA 2 = Satteldächer, Dachneigung 22° - 30°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindestens 20°, maximale Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden
- Flachdächer

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

## 2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, dunkelgraue, braunrot engobierte oder ziegelbraune, Materialien zu verwenden.

Bei Garagen und Carports ist für geneigte Dächer dasselbe Material wie bei den Hauptgebäuden zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

## 2.5 Dachaufbauten

Zulässig sind für Satteldächer ab 32° Dachneigung:

- Schleppgaupen,
- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

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

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

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

## **2.6 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

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

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sollen sich harmonisch in das Gesamt-Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen und einheitliche Formate aufweisen.

## **2.7 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

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

Erker und erkerähnliche Anbauten sind in einfacher, rechteckiger Form zulässig.

## **2.8 Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

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

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur in zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind im Freien unzulässig.

## **4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Stand: 27. September 2011

---

## 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 Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig. Stützmauern sind generell unzulässig, ebenso Abgrabungen am Gebäude, die der Belichtung des Untergeschosses dienen sollen. Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Geländeverlauf beizufügen.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Der Bewuchs (Hecken) im Bereich der Zufahrten soll eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, um Sichtbehinderungen auszuschließen.

## 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 1,00 m.

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

## 6.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücke sind so anzuordnen oder durch bauliche und / oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Owingen, den 27.09.2011



  
.....  
H. Wengert, Bürgermeister

Gemeinde Owingen - Bebauungsplan „Am Pfarrhof“, Billafingen  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 27. September 2011

---

ausgefertigt:

Owingen, den 28.09.2011



  
.....  
H. Wengert, Bürgermeister