

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A", 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, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 2017, S. 99, 103), 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. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. 2017, S. 99, 100), 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 – Bauabschnitt A", 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.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 20° – 40°,
- Walmdächer, Dachneigung 20° – 40°,
- Symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer, 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 sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dacheindeckung aufweisen.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schlepogauben,
- Flachdach- / Kastengauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

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

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

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

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.

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. 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, Rasenfugenpflaster 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.

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“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

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 20.06.2017



H. Wengert
.....
H. Wengert, Bürgermeister

ausgefertigt:

Owingen, den 21.06.2017



H. Wengert
.....
H. Wengert, Bürgermeister