

# Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

Oktober 2008

## Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter bau-gestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Winkel" Billafingen, Gemeinde Owingen**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745) 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 „Winkel“, Billafingen.

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

##### **2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen**

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen. 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.

Carports sind nur als offene, überdachte Baukonstruktion zulässig.

##### **2.2 Dachform**

Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

## Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

### **2.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

35 – 42 °.

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

Für Carports sind zulässig:

Flach- und flachgeneigte Dächer, Dachneigung 0 – 5°.

### **2.4 Dacheindeckung**

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

Für flach und flachgeneigte Dächer ist Dachbegrünung zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### **2.5 Dachaufbauten**

Zugelassen sind:

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

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 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 0,50 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,

## Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

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

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

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile 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 m<sup>2</sup> Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zugestaltet 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 m<sup>2</sup>.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

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

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

### **5.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

# Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

## **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.

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. In den Bereichen, in denen die Höhen der Erschließungsstraßen und der Gebäude über die jetzt vorhandene Geländehöhe festgesetzt werden, ist das Gelände entsprechend durchgehend gemäß den beiliegenden Profilen anzupassen. Stützmauern und Anschüttungen für Terrassen sind nicht zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und alle weiteren befestigten Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). 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 1,00 m.

An den 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. 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)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Versickerungsmulden bzw. in Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung zu sammeln und zurückzuhalten. Der Überlauf der Zisternen ist an die Retentionsflächen anzuschließen, der Notüberlauf der Versickerungsmulden erfolgt über den Hausanschlussschacht. Die

## Gemeinde Owingen - Bebauungsplan "Winkel" Billafingen

erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Owingen, den ..... ..