G E M E I N D E R I E L A S I N G E N - W O R B L I N G E N

L a n d k r e i s K o n s t a n z

B e b a u u n g s p l a n

“OBERSTRASS”

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberstraß“ werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), erlassen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

§ 1

Dachgestaltung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Die Dachformen sind gemäß Planeintrag als Satteldach (SD) und Pultdach (PD) festgesetzt. Walmdächer (WD) können als Ausnahme zugelassen werden.

1.2 Die Dachdeckung (Tonziegel oder Betonsteine) der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie der Garagen und Carports soll in naturroter oder rotbrauner Farbe erfolgen. Glasierte Ziegel und stark reflektierendes Bedachungsmaterial sind unzulässig.
Dächer von Nebenanlagen und Garagen sollen in einem harmonischen Verhältnis zu Dachform und -material des Hauptgebäudes stehen. Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

1.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, soweit sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.
Die Summe der Gaubenbreiten darf 50% der Firstlänge nicht überschreiten.
Unterschiedliche Dachgaubenarten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Der Abstand von untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben) zum Hauptfirst muss mind. 0,8 m betragen, gemessen in der Dachfläche.
Für Widerkehre können Abweichungen zugelassen werden.
Aufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

§ 2

Fassadengestaltung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind farblich in hellen oder gedeckten Tönen zu halten. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen/Carports sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Holzverkleidungen / -fassaden sind zulässig.
Die Außenwände der Doppel- und Reihenhäuser müssen in Bezug auf Gestaltung, Oberflächen, Struktur und Farbgebung aufeinander abgestimmt werden. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen oder zu verkleiden.

§ 3

Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen sind die notwendigen Sichtflächen von Hecken und baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen), die höher als 0,6 m sind, freizuhalten.
Einfriedungen vor den Baugrenzen dürfen nicht höher als 1,5 m sein und sollen vorzugsweise aus Naturhecken bestehen. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 20 % betragen. Nicht gestattet sind Einfriedungen, die überwiegend aus geschlossenem Mauerwerk oder Stacheldraht bestehen.
Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

§ 4

Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im ganzen Bebauungsplangebiet gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Da im WR3 nur begrenzte Grundstücksflächen zur Verfügung stehen, werden diesen Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße separate Stellplatzgrundstücke zugeordnet, damit auch für diese Grundstücke 2 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Stauraum vor senkrecht zum öffentlichen Verkehrsraum errichteten Garagen muss zur Gewährleistung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen. Die notwendigen Sichtdreiecke sind freizuhalten.
Die Aufstellfläche vor Garagen kann bei Einfamilienhäusern als Stellplatzfläche anerkannt werden. (siehe auch Bebauungsvorschriften § 9).

§ 5

Grundstücksgestaltung

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind dem jeweiligen Straßenniveau sowie der vorhandenen Geländeform anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sofern es das Gelände erfordert. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

5.2 Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten Pflanzen (s. Pflanzliste Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Oberstraß“) zu gestalten.

5.3 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und -flächen ist aus wassergebundenen Decken, Naturstein-, Verbund- oder Betonpflaster (z.B. Rasengitter-/Rasenfugensteine) in wasserdurchlässiger, naturfarbener Ausführung herzustellen und einheitlich zu gestalten. Mit Ausnahme der im Plan festgelegten Privatwege sind reine Asphaltflächen unzulässig.

§ 6

Entwässerung

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle besteht nicht. Abwasserleitungen sind nach DIN 1986 durch den Einbau von funktionsfähigen Rückstauklappen gegen Rückstau zu sichern. Die gemeindliche Abwassersatzung ist zu beachten. Das Einleiten von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig, auch nicht während der Bauzeit.
Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit möglich, dezentral über belebte Bodenschichten bzw. über mit belebten Bodenschichten (mind. 20cm Humus) versehene Mulden zu versickern. Die flach auszubildenden Mulden können erforderlichenfalls mit einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Empfohlene Muldenfläche mindestens 1/15 der angeschlossenen Dachflächen.
Die Privatwege sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

§ 7

Niederspannungsfreileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Darunter fallen auch Telekommunikationslinien bzw. Fernmeldeleitungen.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer diesen Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Rielasingen - Worblingen, 13.07.2004

Ottmar Kledt
Bürgermeister