



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

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

“FABRIKGUT TEIL A”

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fabrikgut Teil A“ werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895), erlassen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

§ 1

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

- 1.1 Die Dachformen sind gemäß Planeintrag als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- und Zelt Dach festgesetzt.
- 1.2 Sattel-, Walm- und Zeldächer sind mit rötlich-braunen Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken. Pultdächer (siehe Planeintrag) können auch mit Well-Faserzementplatten oder Blech eingedeckt bzw. begrünt werden. Glasierte Ziegel und stark reflektierendes Bedachungsmaterial sowie der Einbau von unbeschichteten Metaldächern 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 Gesamtlänge der Dachgaupen auf einer Dachfläche darf maximal 50 % der Firstlänge betragen.
Unterschiedliche Dachgaupenarten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Der Abstand von untergeordneten Bauteilen (z. B. Gaupen) 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, sofern sie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören.

§ 2

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

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind farblich in hellen, gedeckten oder erdfarbenen 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 von Doppel- und Reihenhäusern 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 aus Verkehrssicherheitsgründen 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. Mauern und geschlossene Holzwände sind als Einfriedung nicht zulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

Hecken zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe 1,5 m nicht überschreiten. Einfriedungen von Doppel- und Reihenhäusern sind jeweils einheitlich (Material und Höhe) zu gestalten. Stützmauern und Einfriedungen dürfen, zur Vermeidung einer Zergliederung des örtlichen Raumgefüges, zusammen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

§ 4

Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung auf den Baugrundstücken wird im ganzen Bebauungsplangebiet gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Der Stauraum vor senkrecht zu öffentlichem Verkehrsraum errichteten Garagen muss zur Gewährleistung einer ausreichenden Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen (siehe § 9 Bebauungsvorschriften) .

§ 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 0,7 m zulässig, sofern es das Gelände erfordert. Beton-Mauerstein- oder Beton-Böschungssysteme sind nicht zulässig. 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 „Fabrikgut Teil A“) zu gestalten.
- 5.3 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und -flächen ist aus wasser- gebundenen Decken, Naturstein-, Verbund- oder Betonpflaster in wasser- durchlässiger, naturfarbener Ausführung herzustellen und einheitlich zu gestalten. Mit Ausnahme der im zeichnerischen Teil festgelegten Erschließungswege sind reine Asphaltflächen unzulässig.

§ 6

Entwässerung

Das Baugebiet Fabrikgut wird im Trennsystem entwässert.

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 den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig, auch nicht während der Bauzeit. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist zulässig.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die Regenwasserkanalisation direkt in die Aach bzw. den Aachkanal abzuleiten, die Zwischenschaltung von bewirtschafteten Zisternen für die Regenwassernutzung wird empfohlen.(Retentionswirkung).

§ 7

Niederspannungsleitungen 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, 19.06.2006



Ottmar Kleedt
Ottmar Kleedt
Bürgermeister

geändert am: 22.02.2006
24.04.2006