



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

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

“UNTERDORF”

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterdorf“ werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erlassen. Rechtliche Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten am 13.05.2017 – PlanZV.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018 – LBO

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) – GemO BW

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 Walmdach (WD) festgesetzt.
- 1.2 Die Dachdeckung (Tonziegel oder Betonsteine) der Häuser sowie der Garagen und Carports soll in naturroter, rotbrauner, grauer oder schwarzer 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.
- 1.3 Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.
- 1.4 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.
Unterschiedliche Dachgaubenarten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen 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 von Doppelhäusern 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.
Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung an Fassaden und Balkonen sind zulässig.

§ 3

Unbebaute Flächen und Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen vor den Baugrenzen dürfen nicht höher als 1,5 m sein. Einfriedungen aus Naturhecken können bis zu 2,0 m hoch sein. Nicht gestattet sind Einfriedungen, die überwiegend aus geschlossenem Mauerwerk oder Stacheldraht bestehen.

Zur Minimierung von Sichtbeeinträchtigungen dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Grundstückseinfahrten/-ausfahrten, auf einer Länge von 3,0 m entlang der Straße und einer Tiefe von 3,0 m in das Grundstück, eine Höhe von 0,6m nicht überschreiten. Hecken zwischen den Grundstücken sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung/Bepflanzung frei zu halten.

An Straßenseiten ohne Gehweg muss bei Anordnung von Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO und Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenaußenkante eingehalten werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

Für offene und überdachte Stellplätze (Carports), Zufahrten, Zuwege und Garagenvorplätze sowie die öffentlichen Parkplätze sind ausschließlich offenporige, wasserdurchlässige Beläge zulässig. Geeignete Beläge sind z.B. wassergebundene Pflastersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

§ 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.

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 Aufstellfläche vor Garagen wird als Stellplatzfläche nicht anerkannt.

§ 5

Grundstücksgestaltung

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind dem jeweiligen Straßenniveau anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

- 5.2 Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Der §10 Ziffer 12 der Bebauungsvorschriften ist zu beachten.
- 5.3 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und -flächen ist aus wasser gebundenen Decken, Naturstein-, Verbund- oder Betonpflaster (z. B. Rasengitter-/Rasenfugensteine) in wasserdurchlässiger, naturfarbener Ausführung herzustellen und einheitlich zu gestalten. Asphaltflächen sind unzulässig.

§ 6

Entwässerung

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle besteht nicht. Abwasserleitungen sind durch den Einbau von funktionsfähigen Rückstaeinrichtungen 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 über belebte Bodenschichten bzw. über mit belebten Bodenschichten (mind. 30 cm 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 oder Nachbargrundstücke 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.

C. Hinweise

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

Umweltschutz

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden. Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

Nutzung regenerativer Energiequellen

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

Rielasingen-Worblingen, 23.11.2020

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:

Burkhard Schmallenbach
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

