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

"ALLIZAG - 2. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlage

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allizag – 2. Änderung und 2. Erweiterung" werden Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erlassen. Rechtliche Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) in Kraft getreten am 01.03.2010.

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), Pultdach (PD) und Walmdach (WD) festgesetzt.

1.2 Die Dachdeckung (Tonziegel oder Betonsteine) der Einzel- und Doppelhäuser 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. Gebäude und Garagen/Carports mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis 10° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

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, soweit sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.
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.

§ 3

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

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.

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.

An den 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.

§ 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 (s. Pflanzliste Umweltbericht zum Bebauungsplan) 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. Asphaltflächen sind unzulässig.

§ 6

Entwässerung

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle besteht nicht. Abwasserleitungen sind nach DIN 1986 durch den Einbau von funktionsfähigen Rückstaueinrichtungen 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.
Da sich auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 2735, südlich des Frankenweges Altlasten befinden (s. Bebauungsvorschriften, Hinweise), wird dort das Niederschlagswasser der versiegelten Fläche (Parkplatz) nicht versickert, sondern der Kanalisation zugeführt.

§ 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.

Umweltbericht

Auf den Umweltbericht mit der Anlage „Pflanzenliste“ wird hingewiesen.

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

Auf die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

Rielasingen-Worblingen, 05.02.2013

Bürgermeister:	Planverfasser:
----------	----------
Ralf Baumert	Burkhard Schmallenbach