Grosse Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan

„Hödingen-Süd (2. Teiländerung)"

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am ... ... die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan **„Hödingen - Süd (2. Teiländerung)"** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan vom 25.09.2003 dargestellt. Er ist als Anlage 1. Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Antennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten
7. Werbeanlagen

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Gestaltung der Hauptgebäude

Eingeschossige Baukörper sind in längsgestreckter, rechteckiger, geschlossener Form oder L-förmig, in einem Winkel zu erstellen.

Zweigeschossige Baukörper sind in längsgestreckter, rechteckiger, geschlossener Form zu erstellen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist in der Umlegungskarte / Bebauungsplan ÜB.- Hödingen Süd - Gebäudehöhen über NN von 1977 für jedes geplante Gebäude eingetragen und für die Ausführung verbindlich.

An- und Vorbauten sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Gebäudeecken ohne Abstützungen ist unzulässig.

Fassaden- und Wandgestaltung

Fassaden sind so auszubilden, dass der Wandflächenanteil überwiegt.
Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und / oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien sowie Ziegelmauerwerk.

An Garagen oder Carports ist mindestens eine Seite zu begrünen. Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte und zur gestalterischen Aufwertung sind größere tür- und fensterlose Fassaden (Haus und Garage) ebenfalls zu begrünen. Pro 10 m² Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Clematis, u.a.).

Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind alle grellen, nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben unzulässig.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern und bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

- bei eingeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach 3,75 m. Ausgenommen sind eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach in dem festgesetzten Bereich **WR 1**. Dort sind maximal 3,25 m zulässig.
- bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach 3,25 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.

Firsthöhe

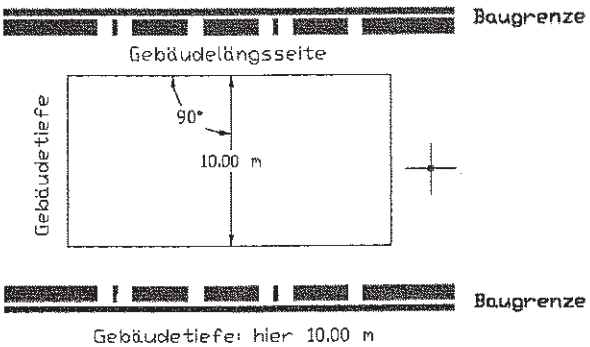
Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe EFH (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

- bei eingeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach in dem festgesetzten Bereich **WR 1** sind maximal 4,15 m zulässig.

Dachform

Für den Geltungsbereich der Satzung sind bei den Hauptgebäuden Walm- und Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

In dem speziell festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „in der Eck" und „Alten Gärten" (Hödingen Süd) **WR 1** sind bei den Hauptgebäuden neben Flachdächern auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Bei einer Gebäudetiefe, bis einschließlich 10,00 m sind Flach- sowie Walmdächer und bei quadratischen Grundrissen auch Zeltdächer zulässig. Bei einer Gebäudetiefe über 10,00 m sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Unter Gebäudetiefe ist hier das Maß, senkrecht gemessen an der Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante bis zur gegenüberliegenden Gebäudeaußenkante, zu verstehen (siehe Skizze).



Gebäudetiefe: hier 10.00 m

Bei den an das Hauptgebäude angebauten Garagen ist sowohl das Satteldach als auch ein abgeschlepptes Pultdach zulässig. Die Dächer der freistehenden Garagen sind auch als begrüntes Flachdach zulässig.
Bei Doppelhäusern sind die Dachform, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „in der Eck" und „Alten Gärten" festgesetzt. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.
Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist die Neigung des Daches vorzusehen. Darüber hinaus dürfen die Abstände der Kollektoren zur Dachhaut 0,10 m nicht überschreiten.
Im Bereich des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „in der Eck" und „Alten Gärten" (Hödingen Süd) **WR 1**, in dem ursprünglich nur Flachdächer zulässig waren, beträgt die zulässige Dachneigung der Walm- und Zeltdächer maximal 10°. Die Neigung der Flachdächer ist mit 0° - 5° vorgesehen.

Dachfarbe und –material

Geneigte Dächer sind mit Ziegel oder Betondachsteinen zu decken. Es sind rote oder braune bzw. rotbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.
Ausnahmsweise können auf 40 % der Länge der geplanten Dachseite andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenenergie) erforderlich ist. Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren bei der Installation auf dem Dach so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes liegen.
Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.
Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 6 cm betragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden zulässig deren Dächer eine Neigung von 23° und mehr aufweisen. Bei einer Dachneigung unter 23° sind Dachaufbauten unzulässig.
Dachaufbauten sind nur als Schlepp- und Giebelgauben zulässig.
Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachflächenseite darf 1/3 der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge bzw. Dachfläche nicht überschreiten.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1,25 m einzuhalten.

Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufend auszubilden.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Je Dachflächenseite ist nur eine Gaubenart zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ihre Fläche darf 1/5 der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand zum Ortgang und zur Traufe sind mindestens 2,00 m einzuhalten.

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen in naturnaher Weise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen z.B. mit speziellen Wiesensaatgutmischungen, Staudenpflanzungen etc. anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen

Blickdichte, massive Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

Als Einfriedigung gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein mit lockerer Heckenhinterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern.

- geschnittene oder ungeschnittene Gehölzhecken mit locker gepflanzten, standortgerechten Laubgehölzen
- transparente Holzlattenzäune oder
- Drahtgeflechtzäune mit lockerer Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Entlang der Grundstücksgrenzen in Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an den Grenzen der übrigen Grundstückbereiche darf eine mittlere Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Die Abgrenzung aneinander grenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedigungen ist unzulässig.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäusern gestattet. Ihre Errichtung ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (z.B. im Terrassenbereich) bis 1,50 m Höhe und einer Gesamtlänge von 3,00 m ab Gebäudekante als blickdichte Trennwand aus Holz oder verputztem Mauerwerk zulässig. Sie sind von beiden Seiten zu beranken.

Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die beispielsweise zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen baulichen Anlagen auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen sind hinsichtlich ihrer Höhe und Länge auf das notwendige Minimum zu beschränken. Stützmauern sind nur in Form von Palisaden, Trocken- oder Natursteinmauern sowie Betonmauern mit einer Natursteinverkleidung zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.a.

Vorgärten

Vorgartenflächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind überwiegend gärtnerisch als Zier-, Nutz- oder Naturgarten anzulegen und zu unterhalten.

3). Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen befindet sich der zulässige Anbringungsort an der Fassade oder auf dem Dach. Bei einer Installation auf dem Dach sind Parabolantennen so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss ihre Oberkante mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

4). Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

5). Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländeformation ist zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.
Geländeveränderungen sind nur zulässig zur Anpassung der Geländeoberfläche an angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sowie zur Herstellung der Zufahrtsflächen zu Garagen und von Freisitzen.
Abweichend von § 50 (1) Anlage Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m Höhenunterschied, gegenüber dem bestehenden Gelände, einer Genehmigung.
Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.
Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Geländemodellierung zu verwenden.

6). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Anfallendes Niederschlagswasser muss durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen dezentral zu speichern. Durch den Bau von Zisternen ist sicherzustellen, dass pro 100 m² versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ für ein Regenereignis zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 Stunden betragen, wobei die Mindestentleerungszeit 2 Stunden nicht unterschreiten soll.
Darüber hinaus ist zur Gewährleistung des ausreichenden Rückhaltevolumens das aus Überläufen von Zisternen anfallende Niederschlagswasser oberflächig über Versickerungsmulden zu versickern. Über einen Notüberlauf ist die Versickerungsmulde an das gemeindliche Entwässerungsleitungsnetz anzuschließen.
Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus verwendet werden.

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.
Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

7). Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Ihre Größe ist auf 1,50 m² beschränkt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

In-Kraft-Treten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen den 04. 07. 08 .....

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 04. 07. 08 .....

Stadt Überlingen Bodensee

.....

Volkmar Weber, Oberbürgermeister