

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Goldbach – 1. 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 Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) 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 28.05.2008 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „**Goldbach – 1. Teiländerung**“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 01.04.2008 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Außenantennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Werbeanlagen und Automaten
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

Baukörper: Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen.

Dachform: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die Dächer sind mit hausmittigem First zu erstellen. Die Dächer freistehender Garagen oder Carports sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Die Substratstärke beträgt mindestens 8 cm.

Dachneigung: Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Es sind rote, braune, rotbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zulässig. Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach, Schleppgauben sowie Wiederkehre.

Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 0,50 m durchlaufend auszubilden.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.

Die Gauben sind in 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 Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

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

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

Die maximal zulässigen Werte der Firsthöhe dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Traufausbildung: An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation dürfen die Abstände der

Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten und sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung: 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.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden abzustimmen.

Als Außenanstriche für Wandflächen sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben unzulässig.

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

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sowie Zuwege sind mit offener Beläge zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster und wasserdurchlässiges Pflaster.

Einfriedigungen: Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune sowie als Laubhecken mit innenliegendem Spanndraht bis 1,50 m Höhe zulässig. Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

3). Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5). Werbeanlagen und Automaten § 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 1,00 m² beschränkt. Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

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

Die natürliche Geländeform ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

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

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert werden. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden. (Siehe Hinweise).

§ 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.

ausgefertigt:

Überlingen, den 5.06.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister