



**Gemeinde Deggenhausertal
Bodenseekreis**

**Bebauungsplan
„Im Espen II“**

Verfahren nach § 13b BauGB

im Deggenhausertal – Grünwangen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 19.05.2020 wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20 bis 42 Grad zulässig.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und durchgehend gleichgeneigten Dachflächen je Doppelhaus auszubilden.
- Auf untergeordneten Bauteilen von Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- WA 1 und WA 3: Es sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- WA 2: Für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 25 Grad und Pultdächer mit einer Neigung von 12 bis 15 Grad zulässig. Auf Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 1/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1 m über der Dachfläche zulässig.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Flachdächer von Garagen und Carports / überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.

1.4. Definition von Carports / überdachten Stellplätzen

Überdachte Stellplätze/Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten oder Stützen mit einem Dach. Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig und dürfen maximal an 2 Seiten (Seiten- und/oder Rückwand) geschlossen werden. Die Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe des Standorts.

2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Sog. „tote Einfriedungen“ (z. B. Gartenzaun, Gartenmauer) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Sog. lebende Einfriedungen (z. B. Hecken, Sträucher, Baumreihen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- Entlang der Kreisstraße ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 2,00 m vom befestigten Rand der Fahrbahn einzuhalten.

2.3. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Die Oberfläche des Geländes darf nur zur Anpassung an die Geschossebenen der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsflächen und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden.
- Großflächige Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

2.4. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.05.2020

Bearbeiter:

Jana Walter, Axel Philipp

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Deggenhausertal, den

.....

Fabian Meschenmoser (Bürgermeister)