



Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan "Unterm Berg"

A Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachformen

zulässig sind:

im WA 1 und WA 2 Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) mit bis zu 40°. Pultdächer sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses ist das Dach als Flachdach auszubilden. Die Fläche des Staffelgeschosses einschließlich der überdachten Terrassen darf 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Mit dem Staffelgeschoss darf die festgesetzte Wandhöhe an maximal 2 Seiten um maximal 3,00 m überschritten werden. Das Staffelgeschoss muss mindestens 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an zwei Seiten zurückspringen. Die maximale festgesetzte Firsthöhe ist einzuhalten.

1.2. Dachaufbauten

- Die Errichtung von Widerkehren und Dachgaupen ist ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Dachgaupen und Widerkehre dürfen maximal 50% der Dachlänge einnehmen.
- Dachauf- und einbauten müssen zu den Giebelaußenwänden einen Abstand von 1,25 m einhalten.
- Soll ein Gebäude mit Widerkehr errichtet werden, so ist dieser dem Hauptgebäude unterzuordnen. Der First des Widerkehrs muss um 1,50 m niedriger liegen als der Hauptfirst.
- Technische Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig. Die maximal festgesetzte Firsthöhe und die absolute Wandhöhe bei Flachdächern (FD) dürfen durch Kollektoren bzw. Solaranlagen überschritten werden.

1.3 Garagen und Carports

Auf Garagen und Carports sind nur Anlagen zur solaren Nutzung und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO / § 74 (3) 1LBO / § 74 (1) 2 LBO)

2.1 Die Grundstücksgestaltung und die Geländehöhe sind an das Straßenniveau anzupassen. Der Aushub beim Kellerbau ist für die Einebnung der Gartenflächen zu nutzen.

2.2. Auf den Grundstücken sind ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Verbundsteine, Platten, Rasenpflaster sowie Pflaster im Splittbett, wassergebundene Beläge, etc.) zu verwenden. Es dürfen keine Asphaltflächen angelegt werden.

2.3. Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

2.4. Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

2.5. Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Müllbehältern haben einen Abstand von 2,50m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2.6. Anlagen für den Zweck der Werbung sind nur nicht großflächig und an der Stätte der Leistung zulässig.

2.7. Externe Split-Geräte von Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind durch Sichtschutz-Elemente oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass sie für die Nachbarn nicht störend in Erscheinung treten.

2.8. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, als Grünflächen zu bepflanzen; die Verwendung versickerungshindernder Materialien (z.B. Folien) sind dabei ausschließlich für die Errichtung dauerhaft wasserhaltender Anlagen (z.B. Gartenteich) zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen, die komplett geschlossen und blickdicht sind (z.B. Mauern und Zäune mit blickdichten Einbauten), sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ansonsten sind tote und pflanzliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. (Auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg wird verwiesen).

4. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außen- bzw. Parabolantenne zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

Singen, 29.04.2019
Fachbereich Bauen, Abt. Stadtplanung, cb

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	05.11.2008
Entwurfsbeschluss	26.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	19.10.2017 - 20.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	19.10.2017 - 20.11.2017
Beschluss zur Offenlage	21.05.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB	24.06.2019 - 26.07.2019
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	24.06.2019 - 26.07.2019
Satzungsbeschluss	01.10.2019
Rechtsverbindlichkeit	13.11.2019