

Gemeinde Steißlingen
Landkreis Konstanz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ZIEGELWEG SÜD“

Gemarkung Steißlingen
Gemeinde Steißlingen

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I Seite 3762).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf im

Plangebiet WA 1

25 – 35 Grad

Plangebiet WA 2 bis WA 4

28 – 38 Grad betragen.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und läßt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Abwalmungen sind zulässig. Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer sind möglich, wenn sie innerhalb einer für Satteldächer maßgeblichen Begrenzungslinie zwischen Traufe und First liegen.

Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- und Brauntönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zugelassen bei einheitlicher Gaubenart pro Haus. Die Länge darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen. Der obere Aufsatzpunkt (Gaubenfirst) muß deutlich (mind. 50 cm) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepaßt sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen. Geeignete Vorschläge können dem Grünordnungsplan entnommen werden. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Einfriedigungen als Mauern, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Bei höheren Zäunen müssen diese entsprechend ihrer Überhöhung von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser darf durch eine Kette abgesichert, jedoch nicht eingefriedigt werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Garagen mit der Seiten- oder Rückwand zur Straßengrenzung, muß der Abstand mind. 0,50 m betragen.
- 2.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anlagen und Einrichtungen auf den Privatgrundstücken zu dulden:
Stützmauern und deren Fundamente bis 0,5 m Breite, Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten, Hydranten, Verkehrszeichen, Beleuchtungsmasten und Verteilerkästen der Energieversorgung.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (s.h. dazu Begründung zum Bebauungsplan), ausgenommen bei kleineren Wohnungen bis 50 m² je Wohneinheit je 1 Stellplatz. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.
- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem sogenannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub

(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.
- 4.2 Belebte Bodenschichten sind beim Baugrubenaushub auf dem Baugrundstück fachgerecht gemäß DIN 18915 Blatt 2 zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Abfuhr von Überschussmaterial ist nur auf Ackerflächen zulässig (keine Überschüttung von magerem Grünland).

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Auf den Baugrundstücken ist das Dachniederschlagswasser über muldenartig ausgebildete Grünflächen zu führen und dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Die rinnenförmig oder muldenartig hergestellten Grünflächen sollen ermöglichen, daß die Wässer gestaut, allmählich versickert und verdunstet werden und nur überschüssige Mengen zeitverzögert dem Kanal zugeleitet werden.

Darüber hinaus ist ein Kleinspeicher mit mindestens 3 – 5 cbm Fassungsvermögen zur Nutzung der Niederschläge für die Gartenbewässerung einzubauen. Die Nutzung des Brauchwassers wird empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Die überschüssige Wassermenge ist in das Versickerungssystem einzuleiten.

- 5.2 Die Ausführung der Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser muß den Regeln der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV-Arbeitsblatt A 138) entsprechen.
- 5.3 Die Funktionsfähigkeit aller Versickerungsanlagen ist auf Dauer durch die entsprechende Pflege und Wartung zu erhalten.
- 5.4 Wenn durch ein fachtechnisches Gutachten nachgewiesen wird, daß die Versickerung auf dem Grundstück aus Gründen der Bodenbeschaffenheit oder fehlender Platzverhältnisse nicht oder nur teilweise möglich ist, können Ersatzlösungen zugelassen werden. Als solche gelten:
- Verzicht auf Grenzabstände zwischen Versickerungsanlagen und öffentlichen Grundstücken.
 - Extensive Begrünung der gesamten Dachflächen.
 - Vergrößerung des Rückhaltevolumens von Zisternen.
- 5.5 Zur Grundstücksentwässerung und den gegebenenfalls beantragten Ersatzlösungen für die Regenwasserversickerung ist ein qualifiziertes Entwässerungsgesuch mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 5.6 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen zu befestigen und wasserdurchlässig auszuführen.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO 1996.

7. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Ziegelweg Süd“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Grünordnungsplan


Auf den Grünordnungsplan wird hingewiesen. Er bildet die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften und beinhaltet Anregungen und Ausführungsvorschläge.

Steißlingen, 29.07.2002

Der Bürgermeister:

Der Planer:


DIPL.-ING.(FH) FR. STADTPLANER
ERWIN WIESER
UNTERE GESSWIESEN 16
78247 HILZINGEN
TEL.: 07731 / 7892-0, FAX: 7892-29