Oberteuringen

**Gemeinde Oberteuringen**
**Bodenseekreis**

## Bebauungsplan
## „Mohnweg“

Verfahren nach § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB

in Oberteuringen – Hefigkofen

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 12.01.2022

GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

## 1. Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das 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 das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 12.01.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.
- Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer sind mit einer Neigung von 35 bis 48 Grad zu realisieren.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und durchgehend gleich geneigten Dachflächen je Doppelhaus auszubilden.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen.
- Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

#### 2.1.3 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 sind zu begrünen.

### 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung" zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

## 2.3 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)

### 2.3.1 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 mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 Tonnen, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

### 2.3.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Sog. „tote Einfriedungen" (z. B. Gartenzaun, Gartenmauer) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Sog. lebende Einfriedungen (z. B. Hecken, Sträucher, Baumreihen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind „tote Einfriedungen" an diesen Seiten mindestens 0,50 m und „lebende Einfriedungen" mindestens 0,75 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen jeder Art dürfen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 2.3.3 Geländemodellierung und -aufschüttungen

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

### 2.3.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

## 2.4 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 12.01.2022

GFRÖRER INGENIEURE

Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@gf-kom.de

**Bearbeiter:**

Andreas Gorgol / Axel Philipp

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

Ausgefertigt Gemeinde Oberteuringen, den 28. Jan. 2022

.....

Ralf Meßmer (Bürgermeister)