

Örtliche Bauvorschriften

Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **Die maximale Breite der Baukörper entlang der nördlichen Hardtstraße und die Festsetzung, dass in diesem Bereich Garagen nur innerhalb der Hausfluchten –zwischen Gebäude-Vorderkante und Straße- zulässig sind.**

Damit soll eine durchgehende riegelartige Bebauung vermieden und die optische Durchlässigkeit des Plangebietes (Blickbeziehung von Nord nach Süd) gewährleistet werden.

- **die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**
Fassadenverkleidung aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben wird zugunsten der Ortsrandgestaltung ausgeschlossen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Versiegelte Flächen sind nur im Bereich der Strassen zulässig. Alle anderen Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes ist zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten je 300 m² überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

- **Werbeanlagen, Automaten**

Dem Gebietstyp entsprechend, sind Werbeanlagen und Automaten zulässig. Aufgrund der sensiblen Ortslage sind jedoch Einschränkungen bezüglich Ort, Größe und Lage festgesetzt.

- **Retention, Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll in offenen Mulden gesammelt und in die im Plan ausgewiesenen Retentions- und Ableitungsflächen eingeleitet werden.



Immenstaad, den..... 15. März 2005

Örtliche Bauvorschriften (März 2005)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Versickerung, Retention + Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardt - Horn“ (Teiländerung), Immenstaad, entspricht.

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

Gem. § 74 (1) Nr. 1. wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken 1, 2, 3 und 4 zur Hardtstraße hin die maximale Breite des jeweiligen Baukörpers 14 m nicht überschreiten darf.,

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Satteldächer zulässig.

Beim im zeichnerischen Teil mit Nr. 8 bezeichneten Grundstück sind aufgrund der topographischen Situation bei Garagen Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn die Garagen in den Hang eingebunden und die Dächer begrünt werden.

2.2.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25 – 32°.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung auszubilden.

Satteldächer bei Garagen müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braun engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten

Zulässig sind:

Schleppgaupen

Giebel- / giebelständige Gaupen mit Satteldach

Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Giebel- / giebelständigen Gaupen darf die Gesamtbreite einer Gaupe 3,00 m nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.
- Die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden sind als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nicht zulässig

2.4 Farbgestaltung

Es sind gebrochene Weisstöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

2.6 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen ist die Gestaltung des Daches und der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

2.7 Nebenanlagen / Wintergärten / Garagen

Wintergärten sollen in die Baukörper integriert werden oder sich als Anbau harmonisch an das Hauptgebäude anpassen. Sie dürfen nicht als "Anhängsel" wirken.

Auf den Grundstücken 1, 2 und 3 sind Garagen nur innerhalb der Gebäudefluchten zwischen den Gebäude-Vorderseiten und der Hardtstraße – innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen festgesetzten Flächen- zulässig. Garagen zwischen den Hauptgebäuden sind unzulässig.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist -unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen- weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind im Anschluss an das Gebäude zugelassen, die maximale Böschungsneigung soll 1 : 3 betragen.

Die Vorgartenbereiche sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken.

Für Zugänge, Zufahrten und alle weiteren befestigten Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m als freiwachsende Hecken, Rank- oder Klettergerüste oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

3.1 Pflanzbindungen

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für neu zu pflanzende Bäume sind je 300 qm überbaubare Grundstücksfläche mindestens je ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

3.2 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Alle Einfriedungen als Zäune sind min. 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen, davor ist eine Staudenrabatte gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

3.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in die Gebäude, Außenwände oder in die Freiflächengestaltung so zu integrieren oder durch Bepflanzungsmaßnahmen so zu gestalten, daß sie von der öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind.

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral in auf den Grundstücken herzustellenden Retentions- und Versickerungsmulden zu versickern. Das Retentionsvolumen soll 3 cbm je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Notüberlauf dieser Mulden kann an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Herstellung der Retentions- und Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücksflächen wird auf das Merkblatt "Ableitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser" des Landratsamtes Bodenseekreis –Amt für Wasser- und Bodenschutz- verwiesen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Immenstaad übereinstimmt.



Immenstaad, den.....15. März 2005

