

# GEMEINDE DAISENDORF

## BEBAUUNGSPLAN

### "ORTSMITTE"

---

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte".

---

#### **RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBI. S. 895);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBI. S. 20).

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

##### **1.1 Baukörper**

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

## 1.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet:

- für Hauptgebäude: Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 42°
- für Garagen- und Nebengebäude:
  - Satteldächer und Pultdächer, Dachneigung maximal 15°
  - Flachdächer mit extensiver Begrünung

## 1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es wird empfohlen naturrote, braun engobierte, ziegelbraune Materialien zu verwenden. Blaue, gelbe und grüne Ziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

## 1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Zulässig sind für Satteldächer und Walmdächer

- Schleppgaupen
- Giebelgaupen mit Satteldach

Die Gesamtlänge aller Gaupen und Dacheinschnitte einer Dachseite darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 Meter und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 Meter einzuhalten.

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

## 1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind

- Putzfassaden
- Holzschalungen, z. B. Deckel- und Deckleistenschalung
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneelen sowie glänzende und glasierte Materialien.

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

## 1.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.
- Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnitts und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 Meter vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup>. Je werbende Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

- Automaten sind im Freien unzulässig.

### **3. Antennen**

Je Gebäude ist eine Satellitenanlage zulässig. Diese ist so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar ist und mindestens 1 Meter hinter der Vorderkante des Daches oder der Fassade (Balkon) angeordnet ist.

### **4. Elektrische und Telekommunikations-Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen und Telekommunikations-Freileitungen sind unzulässig.

### **5. Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

- Folgende Baumarten werden vorgeschlagen:

Baumhasel, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume

Folgende Strauchgehölze werden vorgeschlagen:

Forsythie, Hainbuche, Haselnuss, Heckenkirsche, Liguster, Mahonie, Pfaffenhütchen, Spiraea, Wildrosen, Wolliger Schneeball

- Die vorhandene Topografie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig, ausgenommen auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis 10. Auf diesen muss das Gelände talseitig mittels Stützmaßnahmen so modelliert werden, dass die Fundamente bis zum Fußbodenniveau des Gartengeschosses angefüllt sind.

- Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge zulässig (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).
- Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

## **5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

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

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 – 2,00 Meter als freiwachsende Hecken, Mauern oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Entlang der Erschließungsstraße sind zulässige Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstandene Geländestreifen ist mit Bodendeckern zu bepflanzen.

## **5.2 Abfallbehälter**

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche und/oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

**6. Versickerung, Retention und Ableitung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über das Abwassersystem der zentralen Retentionsmulde zur Versickerung zuzuleiten.

Daisendorf, 30. Januar 2007, geändert am 8. Mai 2007

Helmut Keser  
Bürgermeister