



Oberteuringen
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Öhmdwiesen-Süd – Teiländerung der Flst. Nrn. 303/6 und 303/1“

in Oberteuringen – Bitzenhofen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 16.10.2023



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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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 Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 16.10.2023 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 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Fassaden und Dachgestaltung / Dachform- und Dachneigung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung von **Hauptgebäuden** gilt:

- Die Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder ähnlich wirkenden Materialien zu decken. Farbton braun bis braunrot. Die Ausbildungen von Dachflächenbegrünung ist zulässig.
- Als Fassadenmaterialien sind Putz, Gasbeton und Metallpaneele zulässig. Nicht zulässig sind glänzend reflektierende Metalle, Kunststoff-Folien, Zeltplanen oder ähnlich wirkende Baustoffe. Die Fassaden sind zu gliedern.
- Es sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 30 Grad sowie Flachdächer zulässig.

Für die Fassaden- und Dachgestaltung von **Nebenanlagen** gilt:

- Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch in Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Blockhauskonstruktionen sind auch für Nebenanlagen unzulässig.

2.2 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 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.2.1 Einfriedung

Es sind Drahtzäune ohne Sockelmauer bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft zu begrünen und müssen eine standortgerechte Vor- und Hinterpflanzung erhalten (s. Pflanzliste).

2.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die befestigten Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Wo technisch und funktionell möglich, sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasenfugenpflaster etc. zu wählen.

2.2.3 Geländemodellierungen

Geländeänderungen sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur in unbedingt erforderlichem Umfang bis max. 0,40 m Höhe zulässig, sie haben als weiche Geländemodellierung (nicht steiler als 1 : 4) zu erfolgen. An

den Nachbargrenzen ist ein niveaugleicher Übergang vorzusehen.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

2.3.1 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, je werbende Einrichtung nur eine Werbeanlage.
- Werbeanlagen sind zurückhaltend auszuführen und nur auf den Fassadenseiten zulässig, die der Bundesstraße zugewandt sind.
- Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5,5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.
- Bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur als Ausnahme zulässig.

2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Fassung:

Fassung vom 16.10.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Oberteuringen, den

30. Okt. 2023


Ralf Meßmer (Bürgermeister)