



Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Kirchstraße-Süd" vom 25.01.2019

Gemeinde Stetten
Bodenseekreis

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften
im Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Kirchstraße-Süd"**

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612), dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65), hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21. Januar 2019 die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchstraße-Süd" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan in der Fassung vom 25.10.2018 / 21.01.2019 maßgebend.
Der Geltungsbereich entspricht dem Bebauungsplan "Kirchstraße-Süd".

§ 2

Bestandteil der Satzung

1. Lageplan mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 25.10.2018 / 21.01.2019.
(Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung).
2. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.10.2018 / 21.01.2019.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Kirchstraße-Süd" vom 25.01.2019

§ 5

Beigefügte Begründung

Den Örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 6

Ausfertigung

Ausgefertigt als Satzung:
Stetten, den 25.01.2019


Daniel Heß
(Bürgermeister)



Die umstehend genannten Örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 44 BauGB und § 215 BauGB durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. KW 5 vom 31.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 31.01.2019 in Kraft getreten.

Stetten, den 01.02.2019


Daniel Heß
(Bürgermeister)



2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Gebäudetiefen

Die max. zulässige Gebäudetiefe beträgt:

WA 1: 15,0 m

WA 2: 15,0 m

WA 3: 15,0 m

WA 4: 15,0 m

2.1.2 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

WA 1: Satteldächer (SD)

WA 2: Satteldächer (SD)

WA 3: Satteldächer (SD)

WA 4: Sattel- (SD), Walm- (WD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

Für untergeordnete Anbauten / Dachflächen (Grundriss der Dachfläche kleiner 50%) sowie für Garagen, überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen sind grundsätzlich auch Pult- (PD) und Flachdächer (FD) mit den jeweiligen in Ziff. 1.2.1 genannten Dachneigungen und Gebäudehöhen zugelassen.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

WA 1: Satteldach (SD): 30° - 55°

WA 2: Satteldach (SD): 30° - 45°

WA 3: Satteldach (SD): 30° - 45°

WA 4: Flachdach (FD): 0° - 5°

Pultdach (PD): 5° - 10°

Walmdach (WD): 10° - 15°

Satteldach (SD): 15° - 30°

Für untergeordnete Anbauten / Dachflächen (Grundriss der Dachfläche kleiner 50%) sowie für Garagen, überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen sind grundsätzlich

auch Pult- (PD) und Flachdächer (FD) mit den jeweiligen in Ziff. 1.2.1 genannten Dachneigungen und Gebäudehöhen zugelassen.

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig. Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende oder nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

g) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 15° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

2.1.3 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0 m² Fläche je Grundstück zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 2,5 m überragen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Fahrbahnen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Stützmauern und Böschungen müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.

Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen Verkehrsflächen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen / Carports kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage / Carport zur selben Wohnung gehört.

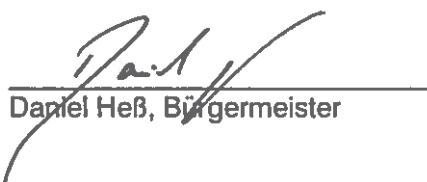
2.7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Stetten am Bodensee, den 25.01.2019


Daniel Heß, Bürgermeister

