

„Örtliche Bauvorschriften Lippertsreute“ Gestaltungssatzung

Textteil

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ‚LIPPERTSREUTE‘ GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN

22.09.2011
SATZUNG



Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

'LIPPERTSREUTE'

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 24.07.2000
zul. geänd. 14.10.2008

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 74 (6) LBO i.V.m § 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	am 09.10.2002 am 09.11.2006
Bürgerbeteiligung	gem. § 3 (1) BauGB erfolgte	am 22.11.2006
Auslegungsbeschluss	gem. § 3 (2) BauGB erfolgte	am 17.12.2008
Öffentliche Auslegung	gem. § 74 (7) LBO i.V.m § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 26.01.2009	am 15.01.2009 bis 25.02.2009
Satzungsbeschluss	die Örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen	am 09.11.2011



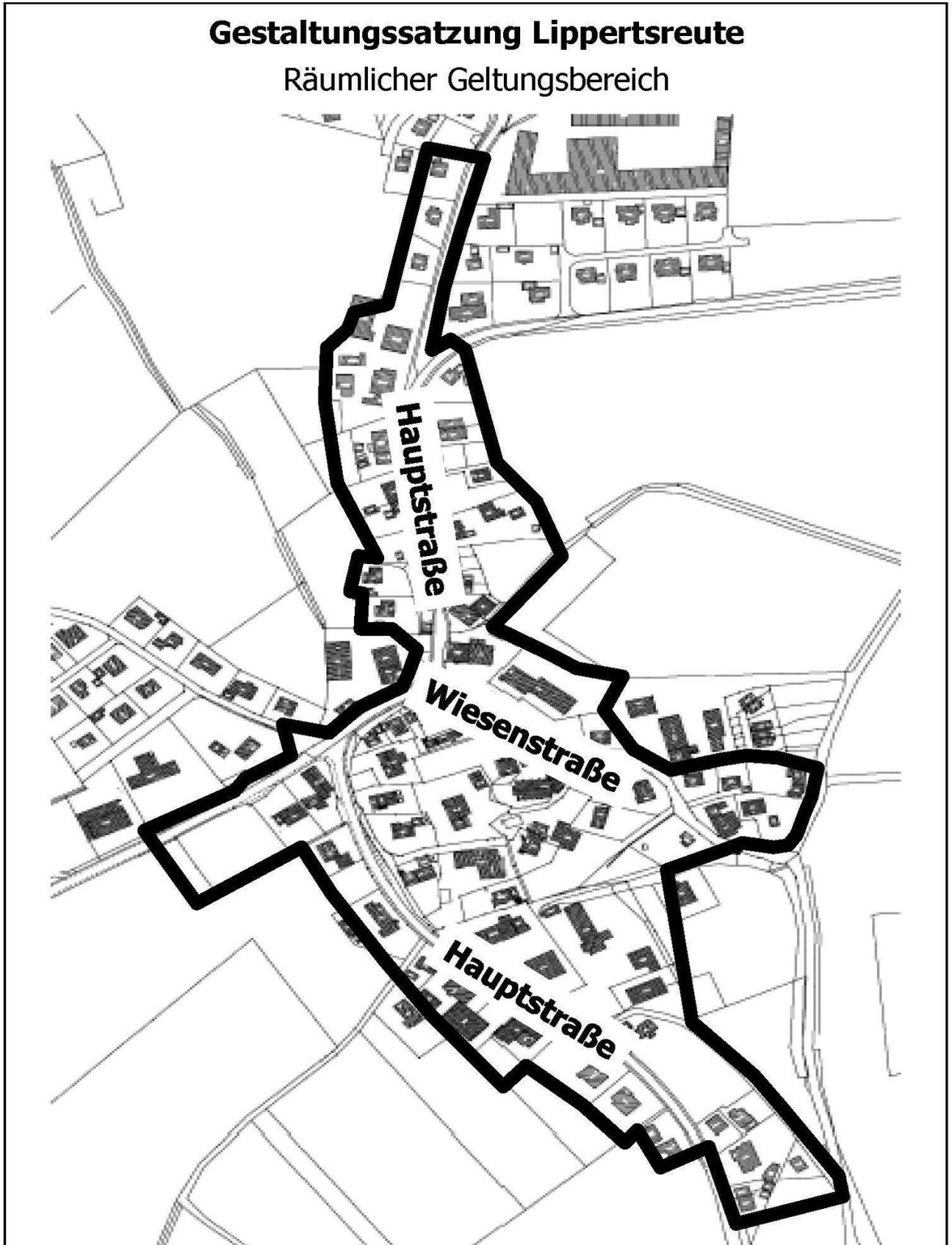
Sabine Becker
Sabine Becker
11. 11. 11 Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten Der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 10 (3) BauGB
ortsüblich bekannt gemacht am 01. 12. 11
Mit dieser Bekanntmachung wurden die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1 bis 6
vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. §
75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gestaltungssatzung Lippersreute

Räumlicher Geltungsbereich



I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 3, 3/1, 4, 7, 8, 8/2, 9/1, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 11/8 (Weg), 11/10, 11/11, 11/14, 12, 12/2, 12/3, 12/4, 13, 13/1, 13/2, 14, 15, 17, 17/1, 17/2, 17/3, 19, 19/1, 20/3, 24, 25, 25/3, 26, 26/1, 26/2, 29, 29/1, 29/2, 30, 31/2, 31/4, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9 (Kirchweg), 31/10, 32, 33 (Weg), 34, 35, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 45, 110/2, 110/3, 130, 130/1, 142/3, 204/2, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/10, 205/1, 205/5, 205/7, 205/8, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 207/6, 208, 208/1, 208/2, 307/2, und die Teilflurstücke (siehe Lageplan) Flst.Nr. 1, 11 (Hauptstr. Nord), 11/2 (L205), 11/13 (Hauptstr. Süd), 18/1, 28 (Wiesenstraße), 29/3, 99/2, 142, 152 (Kreuzstraße), 206, 207/4, 544, 573.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 10,3 ha.

II. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die vorliegende Satzung ordnet sich in die Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg ein. Bauliche Anlagen definiert die LBO als mit dem Erdboden verbundene, auf Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Damit sind Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Erweiterungen aber auch Abbruchmaßnahmen befaßt.

III. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG

Alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Automaten sowie Freiräume sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und die Eigenart des Gebietes bewahrt bleibt. Dies gilt für die Stellung der Gebäude, ihre Maßstäblichkeit, die Proportionen der Bauteile, der sichtbaren Baumaterialien und ihrer Farbgestaltung.

Auch Instandsetzungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind so auszuführen, daß sie sich in Material, Farbe und Gestaltung einfügen. Gem. § 74 (1) 7 LBO ist für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind eine Kennznisgabe erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich die folgende denkmalgeschützte Bausubstanz

- Gasthof Adler, Hauptstraße 42/44 §§ 28.1.3 und 12 DSchG
- Nebengebäude mit Tanzsaal des Gasthofs Adler (ca. 1860)
- Pfarrkirche Maria Himmelfahrt 1888/182
- Pfarrhaus 1668/69
- Rathaus
- Fachwerkscheune Flst.Nr. 13/1
- 2 Brunnen 1876
- 1 Hofbrunnen ca. 1900

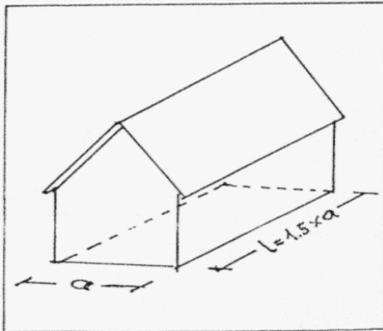
Denkmalschutzrechtliche Regelungen bleiben von der Satzung unberührt.

Die Entscheidung über Vorhaben am Kulturdenkmal und den gem. § 15 (3) DSchG geschützten Umgebung des Gasthofes Adler wird in den denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen.

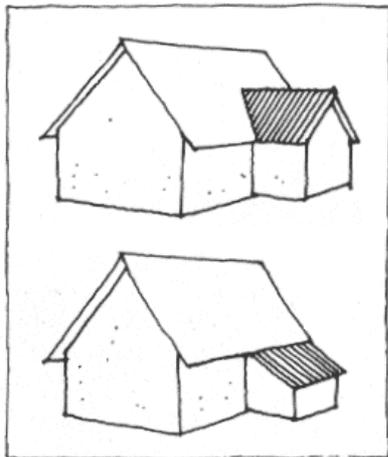
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

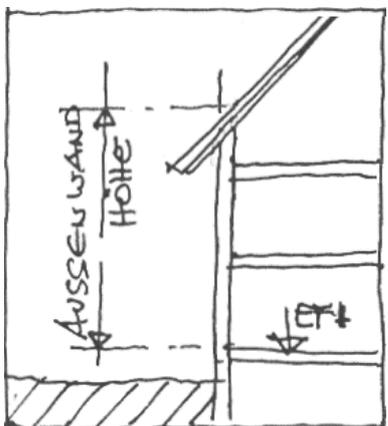


Die dörflichen Gebäude zeigen sich in der Regel als lagernde Einzelbaukörper mit großen Dächern und unterscheiden sich so von den städtischen Gebäuden. So fügen sie sich gut und vertraut in die umgebende Landschaft ein. Diese prägenden Gestaltmerkmale sollen erhalten bleiben auch im Rahmen von Umnutzungen, Erweiterungs- und Ergänzungsbauten. Dies gilt auch für Neubauten, die als Dorfhäuser ebenfalls den Kontext mit der Nachbarbebauung wahren und nicht als gestalterisch isolierte Gebäude in Erscheinung treten sollen.



- 1.1.1 Die Baukörper sind in längsgestreckter, rechtwinklig geschlossener Grundform auszubilden. Die Hauptbaukörper haben dabei mind. ein Maßverhältnis von 1:1,5 (Breite zu Länge) aufzuweisen. Nicht zulässig sind turmartige Bauteile.
- 1.1.2 Anbauten sind nur zulässig als eingeschossige, rechtwinklige Baukörper.
- 1.1.3 Ersatzgebäude sind hinsichtlich Stellung, Firstrichtung, und Proportion der Kubatur entsprechend dem Bestandsgebäude zu entwickeln.
- 1.1.4 Das Zusammenziehen benachbarter Baukörper ist unzulässig.

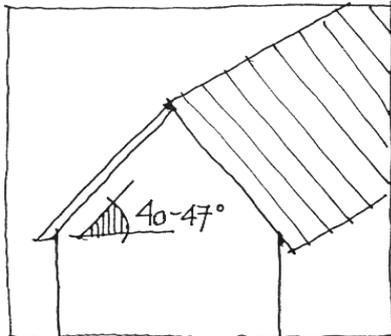
1.2 Höhe der baulichen Anlage



- 1.2.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf in Gebäudemitte max. 0,5 m über dem Bestandsgelände liegen, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt..
- 1.2.2 Ein wesentliches Grundmaß für die Höhe der baulichen Anlagen ist die maximale Außenwandhöhe. Die Außenwandhöhe wird gemessen zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2.3 Für geplante Hauptgebäude ist eine Außenwandhöhe von max. 6,0 m zulässig, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt. Zur Anpassung an Bestandshöhen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig. Für die Bestandsgebäude wie auch deren Ersatzgebäude gelten die Bestandsaußenwandhöhen zzgl. 30 cm als zulässige EFH.

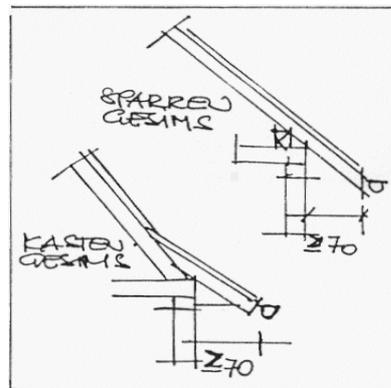
1.3 Dächer

Die großen, relativ steil geneigten Dächer sind ein wesentlicher Teil der dörflichen Hauslandschaft. Sie prägen das Untereinander der Gebäude aber auch die Einfügung in die Landschaft und sollen auch zukünftig das Ortsbild prägen.



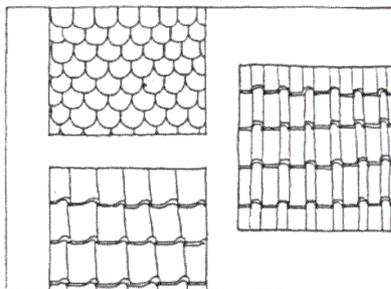
1.3.1 Die Dächer sind in ihrer Form, Neigung sowie Firstrichtung entsprechend dem historischen Bestand auszuführen.

1.3.2 Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes und eine Dachneigung von 40 – 47° für neue Gebäude, sowie die jeweiligen Bestandsdachneigungen.



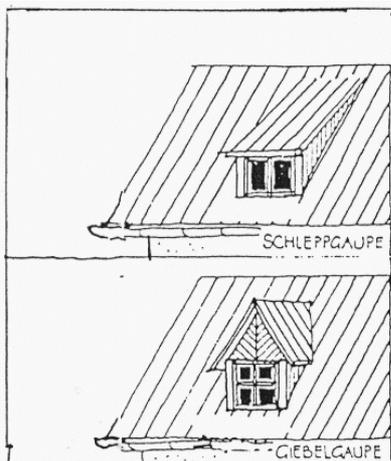
1.3.3 Für untergeordnete Nebengebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und gewerbliche Gebäude ist eine Reduzierung der Dachneigung bis 30°, für Pultdachanbauten ist eine Mindestdachneigung von 15° zulässig.

1.3.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind als durchlaufende Sparren- oder Kastengesimse auszuführen mit mind. 70 cm Vorsprung. Die giebelseitigen Dachvorsprünge sind zulässig mit einem Vorsprung von 30 - 70 cm. Bei Umbauten sind die jeweiligen Dachvorsprünge beizubehalten.



1.3.5 Die Dachdeckung der Dächer wie der Dachgaupen ist mit naturrot bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen in Biberschwanzform, Flachdachpfannen bzw. Strangfalzziegeln auszuführen. Glänzende Dachziegel bzw. Dachsteine sind unzulässig.

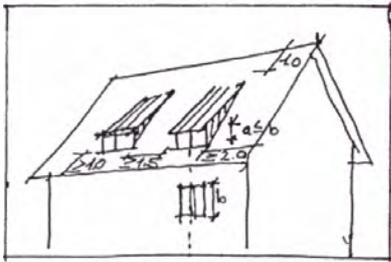
1.3.6 Solaranlagen sind bei denkmalgeschützten Gebäuden und in deren Umgebungsbereich nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind und die Oberfläche nicht spiegelnd ausgeführt ist. Über diese Bereiche hinaus sind sie auch an vom Verkehrsraum aus einsichtbaren Flächen zulässig, wenn sie untergeordnet sind und eine Fläche von 8 qm nicht überschreiten.



1.3.7 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.

1.3.8 Als Dachaufbauten sind Schleppgaupen vorzusehen, bei eingeschossigen Gebäuden sind zudem Giebelgaupen zulässig. Sonderformen wie z.B. Ochsenauge oder Fledermausgaupen sind unzulässig.

1.3.9 Die Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszubilden, insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge. Die Breite von Schleppgaupen darf max. 2,5 m und von Giebelgaupen max. 1,5 m betragen. Die Seitenwangen sind analog der Fassadenmaterialien verputzt oder Holzverkleidet auszuführen.

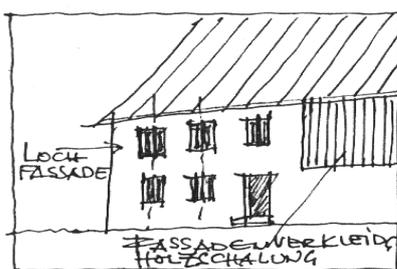


- 1.3.10 Die Gaupen müssen folgende Mindestabstände einhalten:
- Abstand zum First mind. 1,0 m
 - Abstand zum giebelseitigen Dachrand mind. 2,0 m
 - Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0
 - Abstand untereinander mind. 1,5 m.
- 1.3.11 Dacheinschnitte sind nur straßenabgewandt zulässig in Form von offenen Schleppgaupen, max. Breite 2,5 m.
- 1.3.12 Widerkehre (Zwerchhaus und / oder Dacherker) sind unzulässig.
- 1.3.13 Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume (z.B. Küche, Bad, WC) zulässig.
- 1.3.14 Aufbauten und Gehäuse für Aufzüge und andere technische Einrichtungen sind nur an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig.
- 1.3.15 Eventuelle Satellitenanlagen auf der Dachfläche sind unterhalb des Firsten anzubringen und im Farbton der Dachfläche anzupassen.
- 1.3.16 Zum Schutz des Ortsbildes sind auf denkmalgeschützten Bauten nur thermische Solaranlagen zugelassen mit entsprechender Kenntnisaufklärungspflicht.

1.4 Fassaden

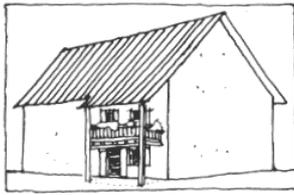
Der öffentliche Raum des Dorfes wird wesentlich durch die Fassaden der Häuser geprägt, die sich in der Regel als ‚Lochfassaden‘ zeigen. Kennzeichnende Fassadenmaterialien sind Putz und Holz.

Sowohl bei der Renovierung wie auch bei der Neugestaltung von Fassaden gilt es, die vorhandenen Grundstrukturen im Bestand zu erhalten und bei Neubauten behutsam in eine zeitgemäße Sprache zu übersetzen.

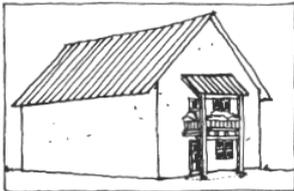


- 1.4.1 Die Fassadengliederung an ortsbildprägenden Gebäuden ist zu erhalten. Die Fassaden sind als Lochfassade mit Einzelöffnungen auszubilden, wobei der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber der Flächen für Öffnungen überwiegt.
- 1.4.2 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Holz sowie Glas, für Wettergiebelflächen auch Biberschwanzverkleidungen zulässig, für landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten auch gefaltete Bleche analog Schalungskonstruktion in braun-roter Farbgebung.
- 1.4.3 Fassadenverkleidungen sind nur in Form von Holzbrettschalungen als Deckleistenschalung oder Boden-Deckelschalung, Leistenschalung sowie als konstruktive Ständerkonstruktion zulässig, bei Neubauten auch als Leistenschalung. Sichtbare Blockhausbauweisen sind unzulässig.
- 1.4.4 Die Farbgebung ist für die verputzten Mauerflächen in gebrochenen Erdfarbtönen vorzusehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Die Holzflächen sind in Holztönen bzw. rotbraunen Farbtönen zu streichen (soweit aus Sicht der Denkmalpflege keine andere Farbgebung vorzusehen ist).

Empfehlung: Für den Anstrich der Putzflächen werden Mineral- bzw. Silikatfarben empfohlen.



- 1.4.5 Balkone sind an den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Flächen vorzusehen. Sie sind in Form von vorgesetzten Holz- bzw. Stahlkonstruktionen auszuführen. Umwehrungen sind in leicht wirkende Metallstab- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Loggien sind nur als Ausnahme zulässig.



- 1.4.6 Besondere Bauteile an historischen Gebäuden wie z.B. Gesimse, Wappen- oder Schlußsteine, Inschriften oder Zierfiguren etc. sind zu pflegen und zu erhalten.



Empfehlung:

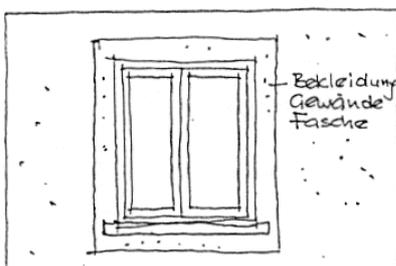
Es wird empfohlen, einen entsprechenden Fassadenbewuchs vorzusehen, z.B. mit Reben, Spalierobst, Kletterrose, Glyzinie etc.

1.5 Öffnungen / Fenster / Schaufenster / Türen / Tore

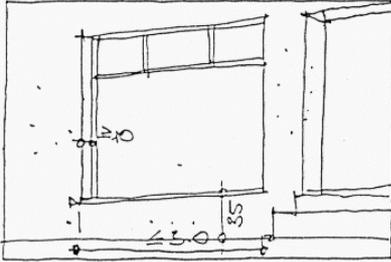
Die Fenster der Gebäude in der historisch gewachsenen Dorflage besitzen in der Regel ähnliche und im wesentlichen stehende Fensterformate. Größere Formate werden in angemessener Weise unterteilt. Die Fassaden sind typischerweise mit schmalen Fensterläden versehen. Sie gliedern die Fassade und sind zugleich ein wichtiges Funktionselement. Auch bei Neubauten sollten Fensterläden in die Gestaltungskonzeption einbezogen werden. Dies kann auch zeitgemäß mit Schiebeläden erfolgen. Fenster sind vorzugsweise in Holz auszuführen.



- 1.5.1 Bei Eindachgebäuden ist die Grundform der großen Tore im Wirtschaftsteil als zu erhalten.
- 1.5.2 Die Fenster sind als rechteckige, stehende oder quadratische Einzelfenster auszuführen. Als Ausnahme sind straßenabgewandt größere Öffnungsformate zulässig durch Kopplung von Einzelfenstern. (Ausnahme siehe auch 1.5.6 Schaufenster).
- 1.5.3 Die Fenster sind durch eine angemessene Teilung zu gliedern und ab einer Breite von 1 m mit mindestens 2 Drehflügeln auszustatten. Zwischen den Scheiben liegende Scheinsprossen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.



- 1.5.4 Vorhandene Fensterumfassungen als Putzfaschen bzw. Steingewände oder Holzbekleidung sind zu erhalten.



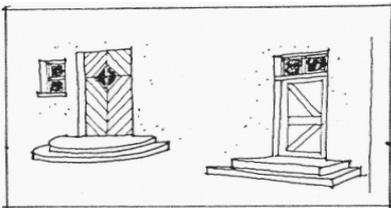
- 1.5.5 Schaufenster müssen sich in Größe, Format dem Baukörper anpassen und in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein. Bei Schaufensterflächen über 4 qm ist eine Gliederung vorzusehen.



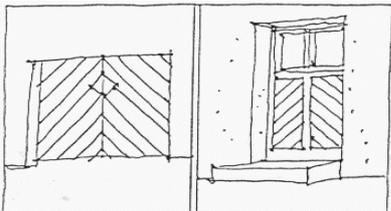
- 1.5.6 Sonnenschutzanlagen sind in Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.

- 1.5.7 Die typischen Klappläden sind zu erhalten und auch bei Ersatz- und Umbauten vorzusehen. Auch Schiebeläden sind empfohlen.

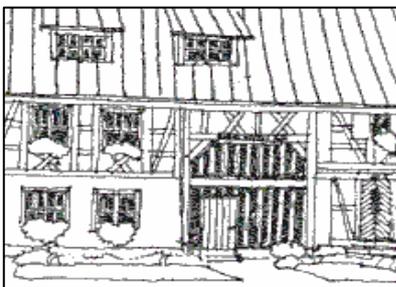
- 1.5.8 Rolläden oder Jalousien dürfen nicht zu einer Veränderung der Fensterformate führen und sind verdeckt anzubringen. Vorgesetzte Rolläden und Jalousiekästen sind unzulässig.



- 1.5.9 Hauseingangstüren sind in der Bestandsbebauung entweder als Füllungstüren oder aufgedoppelte Holztüren auszuführen.

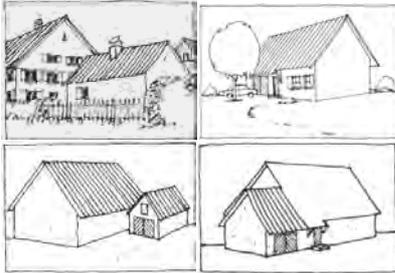


- 1.5.10 Tore sind ebenfalls aus Holz auszuführen mit entsprechender Gliederung. Tore in Stahlkonstruktion sind mit einer Holzaufdoppelung zu versehen.



1.6 Garagen, Anbauten, sonstige Nebenanlagen, Versorgungsanlagen

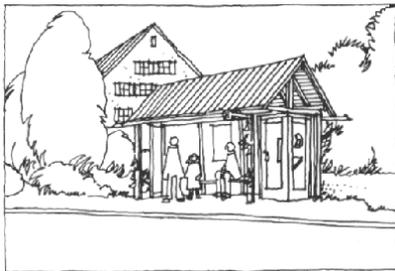
Nebengebäude und Anbauten sind ein Teil des Gebäudeensembles und sollten auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.



1.6.1 Garagen sind erdgeschossig auszubilden, in das Hauptgebäude integriert (in gestalterischer Anlehnung an den traditionellen Wirtschaftsteil der landwirtschaftlichen Bausubstanz) oder als Anbau bzw. Nebengebäude.

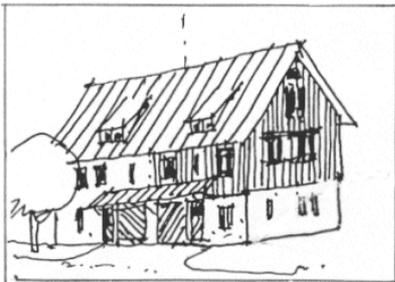
1.6.2 Öffentliche Versorgungsanlagen (geplante Umspannstation, Bushaltestelle etc.) sind in der Gestalt eines Nebengebäudes auszuführen mit Satteldach und entsprechender Dachdeckung.

1.6.3 Feste Standplätze für Müllbehälter sind im Straßenraum nicht zulässig.



1.7 Doppelhäuser

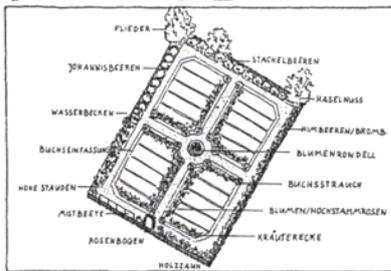
1.7.1 Doppelhäuser sind ohne Versatz auszuführen mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckung sowie gleicher Farbgebung.



2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) – (3) LBO

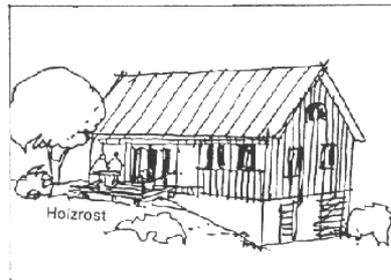


Ländliches Wohnen ist Leben mit der Natur. Freiflächen sind erfahrungsgemäß für das Leben auf dem Lande so wichtig wie das Haus selbst. Dabei kommt den Hausvorbereichen eine besondere Bedeutung zu, da sie als Teil des öffentlichen Raums einen entscheidenden Einfluß auf die dörfliche Gestalt haben.



Die Gestaltung und Bepflanzung von Vorgarten, Hofbereich und Hausgarten kann sich an den traditionellen Vorbildern (z.B. Bauerngarten) orientieren und diese weiterentwickeln. Kräuter- und Hausgärten sind ein wichtiges traditionelles Element und als solches zu pflegen und weiter zu entwickeln.

Zurückhaltende Geländemodellierung, Minimierung der befestigten Flächen und die Verwendung heimischer und dorftypischer Gehölze, Blumen und Nutzpflanzen sind als weitere wichtige Bausteine der Freiflächengestaltung anzusehen.



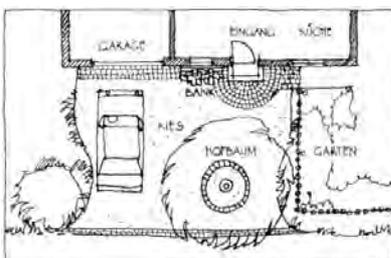
2.1 Gelände

2.1.1 Das Gelände ist grundsätzlich in seiner vorhandenen natürlichen Modellierung zu belassen.

2.1.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur als weiche Modellierung (Böschungsneigungen bis max. 1:3) zum höhenmäßigen Angleich an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene EFH zulässig. Darüber hinaus gehende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Geländeänderungen und Stützmauern über 60 cm bedürfen einer Genehmigung.



2.2 Befestigte Flächen



2.2.1 Zur Befestigung der Hofflächen und Stellplätze sind wasser-durchlässige (z.B. Kies) oder teildurchlässige Beläge (wasser-gebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterung mit offenen Fugen, Rasenpflaster etc.) vorzusehen. Als Material ist Natursteinpflaster (Granit) oder ähnlich wirkendes Betonpflaster zu verwenden.

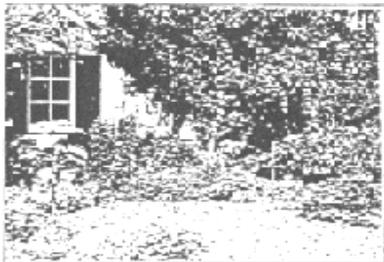
2.2.2 Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.



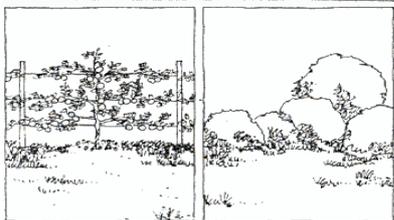
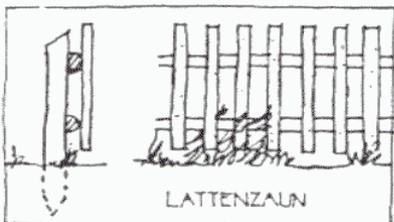
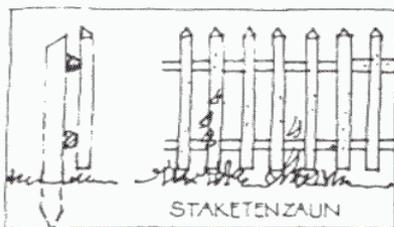
2.3 Bepflanzung

2.3.1 Grundsätzlich sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden verwendet werden (Artenliste siehe Grünordnungsplan ‚Ortsmitte Lippertsreute‘). Auf Nadelgehölze ist im Ortsbereich zu verzichten.

2.3.2 Im Hofraum zwischen Gebäude und Straße ist mind. 1 Hofbaum gem. Artenliste zu pflanzen.



- 2.3.3 Im Gartenbereich ist mind. 1 Laubbaum bzw. Obsthochstamm gem. Artenliste je angefangene 205 qm unbebaute Fläche zu pflanzen.
- 2.3.4 Nach jeweils 4 Stellplätzen ist zur Gliederung ein Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen.
- 2.3.5 Ortsbildprägende Laubbäume (ab 0,7 m Stammumfang in 1m Höhe) sind zu erhalten, abgängige Bäume sind gemäß Artenliste zu ersetzen.
- 2.3.6 Lagerflächen sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Raum abgewandt sind. Sie sind einzugrünen.



2.4 Einfriedungen

- 2.4.1 Hofflächen, die an den Straßenraum anschließen dürfen nicht abgeschrankt werden.
- 2.4.2 Einfriedigungen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen. Zur Einfriedung sind darüber hinaus Metallzäune und Holzstaketenzäune in Naturton, Höhe 0,9 - 1,1 m in Weiterentwicklung der alten Bauerngartenzäune zulässig. Abgewandt vom öffentlichen Straßenraum sind zudem Laubhecken sowie eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Unzulässig sind waagrecht gestaltete Zäune (z.B. Bretterzäune) und Jägerzäune, ebenso Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja etc.)
- 2.4.3 Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 0,3m Höhe sind unzulässig.

3. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN / AUTOMATEN § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sollen sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen.



- 3.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung
- an Gebäuden im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des Obergeschosses.
 - Mit Einzelbuchstaben Schrifthöhe max. 60 cm, Länge max. 1/2 der dazugehörigen Gebäudeseite
 - Beleuchtung mit Punktleuchten oder indirekt
 - Auslegerschilder in kunsthandwerklicher Ausführung Höhe max. 1,0 m
- 3.2 Unzulässig sind:
- Plakatwände
 - Leuchttransparente
 - Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht oder bewegliche Werbeanlagen

- 3.3 Automaten sind nur an zurücktretenden Fassadenteilen, wie Hauseingänge, Gebäudenischen oder Durchgängen zulässig.

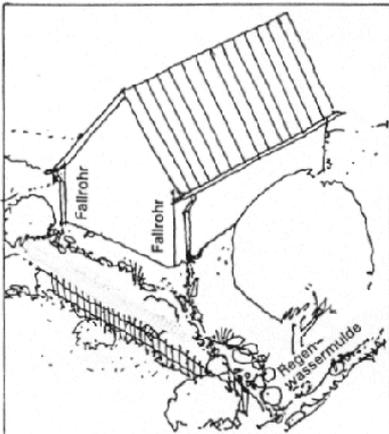
4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 4.1 Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
- 4.2 Satellitenantennen oder terrestrische Antennenanlagen sind nur abgewandt vom öffentlichen Straßenraum zulässig unterhalb des Firstes straßenzugewandt nur im Farbton der Dachfläche bzw. Fassade

5. STELLPLATZNACHWEIS

- 5.1 Aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs sind pro Wohneinheit je nach Größe die nachfolgenden Stellplätze herzustellen:
- - unter 40 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
 - - 40 - 70 qm 1,5 St.
 - - über 70 qm 2 St.
- 5.2 Mindestens die Hälfte der Stellplätze für Dauernutzung ist überdacht herzustellen.

6. ANFORDERUNGEN AN DIE OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG



Die offene Regenwasserableitung über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht stellt bei naturnaher Gestaltung als Wiesenmulde eine wichtige Bereicherung des Gartens dar. Die alternative Ausführung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser für Gartenbewässerung und evtl. Brauchwasser wird ebenfalls besonders empfohlen.

- 6.1 Das Niederschlagswasser von geplanten baulichen Anlagen ist entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zu Versickerung zu bringen, mit Notüberlauf in den örtlichen Regenwasser-bzw. Mischwasserkanal .Für Ersatzgebäude ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen die alte Ortslage. Hier kommt den gestalterischen Faktoren eine besondere Bedeutung zu. Die **Baukörper** sollen mit ihrer angestrebten Längsausrichtung sowie der steileren **Dachneigung** die Gebäudetypologie des Dorfes erhalten. Die getroffenen Festsetzungen zur **Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen** dienen dem Ziel des Erhalts der regionalen dörflichen Baustruktur und werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Die Festsetzungen zur Farbgebung der Dachflächen dienen der Einbindung der Bebauung in die teilweise historische Bestandsbebauung der Ortsmitte. Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** sowie zur Art der Einfriedungen und die Gebote zur größtmöglichen Erhaltung des natürlichen Geländes werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts-, Landschafts- und Straßenbildes und dem Leitbild naturnaher und strukturreicher Freiflächen begründet. Die Begrenzung der versiegelten Flächen (Garagenvorplätze und Hauszugänge) erfolgt aus Umweltschutzgründen und zur Entlastung des Entwässerungssystems.

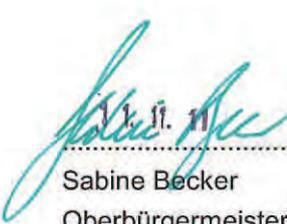
Den Eigentümern und Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung dienen dazu, die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu Vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, am

Beschlossen vom Stadtrat
Überlingen, am 09.11.2011

.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. TU


Sabine Becker
Oberbürgermeisterin

