



Große Kreisstadt Überlingen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Bruckfelder Straße – 1. Erweiterung“**

Verfahren nach § 215a BauGB

in Überlingen – Lippertsreute

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 02.02.2024

Entwurf



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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 02.02.2024 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 Dachform

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Für Anbauten an Hauptgebäuden sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

Für Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°
- Extensiv begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15°
- Extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°

zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

- Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) müssen vom Ortsgang (gemessen ab Dachkante) 1,50 m Abstand einhalten. Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaupenansatz und dem First beträgt 1,00 m gemessen in der Dachschräge.
- Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) dürfen in Summe maximal 50% der gesamten Dachlänge betragen.
- Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.

2.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von neu zu errichtenden Garagen, Carports oder Gebäudeteilen mit max. 5° bzw. max. 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 0,10 m. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen). Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2.1.4 Fassaden und Dachgestaltung

- Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien, mit Ausnahme von glänzenden Ziegeln bzw. Dachsteinen, zulässig. Dabei sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
- Reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung sowie grelle und phosphoreszierende Farben sind nicht zulässig.

- Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Dachrinnen dürfen ebenfalls nicht aus unbeschichtetem Metall sein.

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 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig. Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente als Einfriedung. Hecken aus Nadelgehölzen sind ebenfalls nicht zulässig.

2.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Geländeversprünge sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:1,5 (Höhe : Breite) auszugleichen.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 0,80 m hohen Mauerteilen ebene oder geböschte Flächen von mind. 0,80 m Tiefe anzulegen. Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Betonfertigteile mit Ausnahme von L-Steinen sind als Stützmauern unzulässig. Gabionen sind als Stützmauern unzulässig.

2.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.02.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Andreas Gorgol



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 Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)