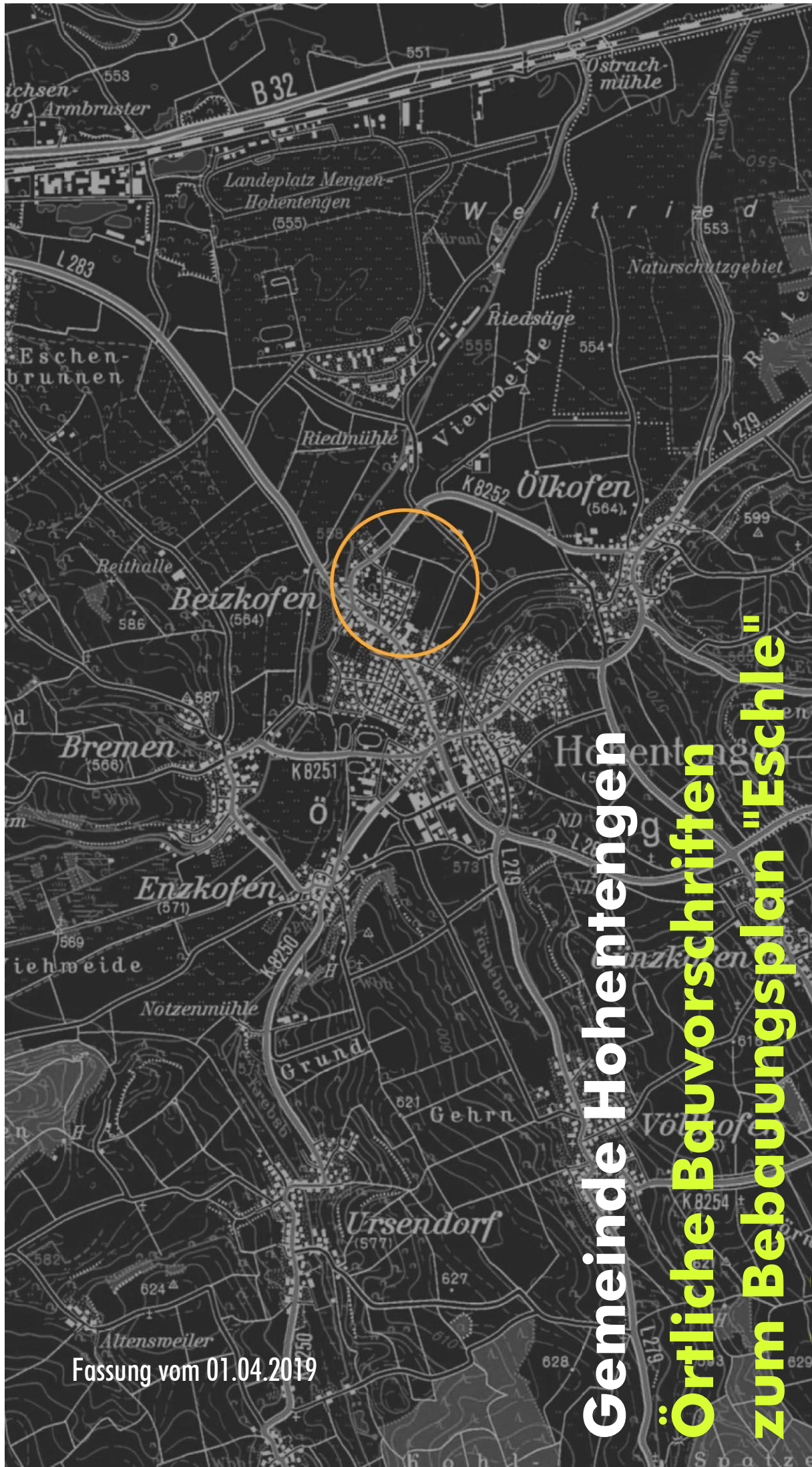




Fassung vom 01.04.2019

Gemeinde Hohenfenggen Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
3	Satzung
4	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
5	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
6	Begründung — Bilddokumentation
7	Verfahrensvermerke

- 1.1 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" der Gemeinde Hohentengen. (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3

SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

2.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschosse.

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

2.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

2.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung)

und/oder glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohentengen die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" in öffentlicher Sitzung am 10.04.2019 beschlossen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.04.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" bestehen aus dem Textteil vom 01.04.2019. Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" wird die Begründung vom 01.04.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

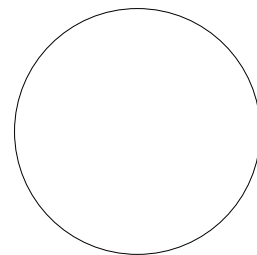
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" der Gemeinde Hohentengen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)



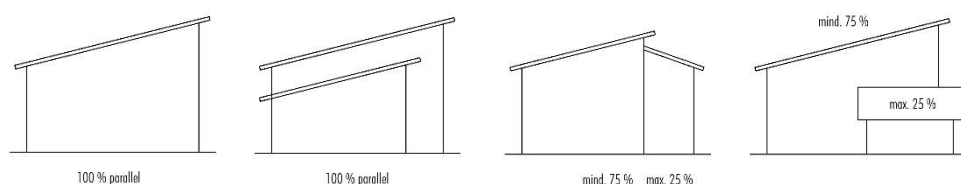
(Dienstsiegel)

4.1 Örtliche Bauvorschriften

4.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 4.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 4.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 4.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.
- 4.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

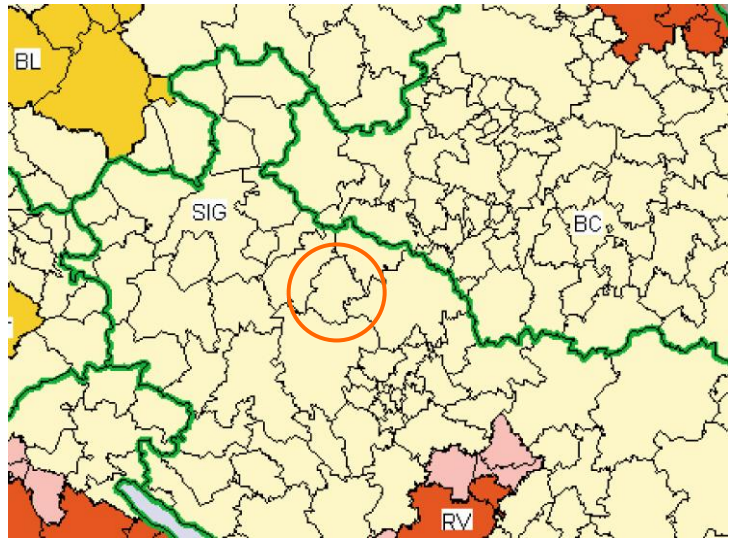
- 4.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Des Weiteren sind Farben und Materialien, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie erforderlich sind, zulässig.

4.2 Sonstige Regelungen

4.2.1 Stellplätze und Garagen

- 4.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderliche Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

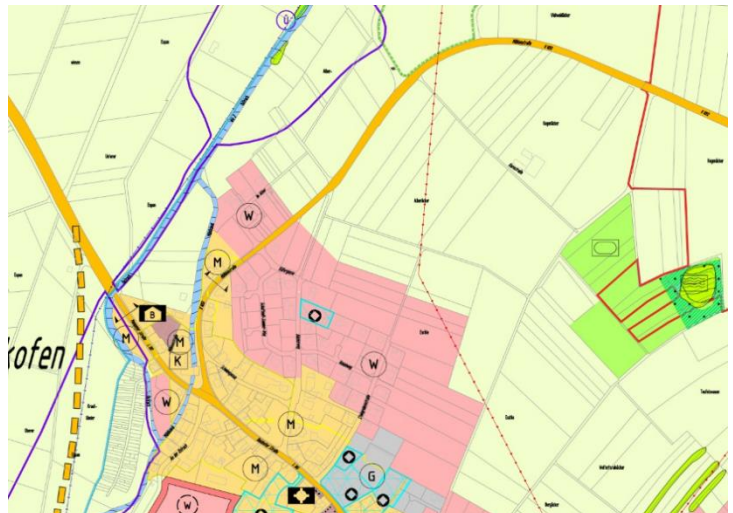
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte Nord



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) und "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Süden am Ende
der "Steingrubenstraße"
Richtung Nordosten



Blick von Osten Richtung
Westen, entlang der
Baumreihe im Plangebiet



Blick von Norden Rich-
tung Südosten auf das
Plangebiet



Blick von Norden Richtung Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Norden auf den Streuobstbestand und die Scheune im westlichen Bereich des Plangebietes



Blick von der "Küfergasse" Richtung Norden auf den Streuobstbestand im Plangebiet



7.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2016. Der Beschluss wurde am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b BauGB i.v.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 03.07.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 16.06.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2017 bis 29.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 08.11.2017; Entwurfsfassung vom 27.10.2017; Bekanntmachung am 17.11.2017) sowie in der Zeit vom 10.12.2018 bis 16.01.2019 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2018; Entwurfsfassung vom 03.09.2018; Bekanntmachung am 30.11.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.05.2017 sowie im Rahmen eines Termins am 30.05.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.11.2017 (Entwurfsfassung vom 27.10.2017; Billigungsbeschluss vom 08.11.2017) sowie mit Schreiben vom 14.12.2018 (Entwurfsfassung vom 03.09.2018; Billigungsbeschluss vom 19.09.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.04.2019 über die Entwurfsfassung vom 01.04.2019.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" in der Fassung vom 01.04.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.04.2019 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

7.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohentengen wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschle" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.10.2017
Plan geändert am: 17.01.2018
Plan geändert am: 12.09.2018
Plan geändert am: 01.04.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.