

Stadt Riedlingen



Bebauungsplan „Breite“, Gemarkung Grüningen

Örtliche Bauvorschriften
mit Begründung

Vorentwurf

März 2021



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Stadt Riedlingen

Bebauungsplan „Breite“, Gemarkung Grüningen

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 09.03.2021

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Riedlingen
Stadtbauamt | Hr Weiß
Marktplatz 1
88499 Riedlingen
Tel. 07371 183 20

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt

Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer

Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel

Tel. 07551 949558 10
u.nestel@365grad.com

Projektnummer: 2454_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 02.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 11.11.2021
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften vom ... und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom ... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)	vom ... bis ...
Behandlung der zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO	am ...

Riedlingen, den

.....
Bürgermeister**AUSFERTIGUNG**

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt.

Riedlingen, den

.....
Bürgermeister**INKRAFTTRETEN**

Die Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß am ...
§ 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser
Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

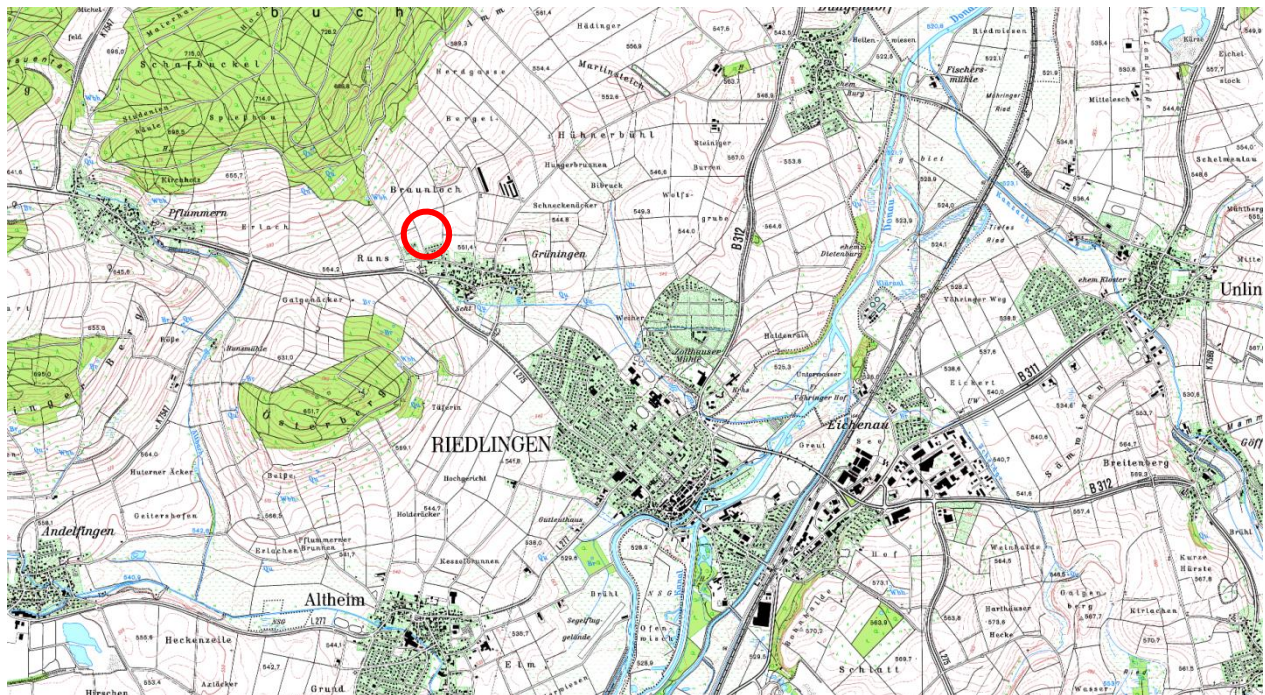
Inhaltsverzeichnis

TEIL I	GRUNDLAGEN	5
1.	Übersichtskarte	5
2.	Rechtsgrundlagen.....	5
TEIL II	SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
TEIL III	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	8

Anlage Lageplan (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplan, Plan Nr. 2454/2)

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat am ... die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Breite“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite“ in der Fassung vom ... werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | § 74 (1) 1 LBO |
| 1.1 | Dacheindeckungen: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun sowie anthrazit zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 0° und 45°. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind bei einer Dachneigung bis 15° extensiv zu begrünen. (Maßnahme M9 Umweltbericht). | |
| 1.2 | Dachgauben: Die Breite der Einzelgaube sowie die Summe mehrerer Gauben darf ein Außenfertigmaß von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1,5 m entfernt sein. | |
| 1.3 | Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außenliegende Mauer darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben. | |
| 1.4 | Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig, wenn die Anlagen zurückhaltend (Ortsbild) und ohne Störwirkung (Blendwirkung) angeordnet werden. Daher sind die Solarmodule in der Neigung des Daches anzupassen. Die max. Aufbauhöhe beträgt 20 cm, eine Überhöhung des Dachfirstes ist nicht zulässig. Bei Flachdächern liegt der maximale Neigungswinkel bei 20°, sofern keine baugestalterischen Bedenken bestehen. Dies entspricht einer in Süddeutschland geeigneten Neigung und der Selbstreinigungseffekt ist sichergestellt. | |

2. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO
- 2.1 Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei lassen (Maßnahme M7 Umweltbericht). Lebende Einfriedungen (Hecken gemäß Pflanzliste) entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) hineinragen. Ein entsprechender Pflanzabstand ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Hecken mit fremdländischen Gehölzen sind nicht zulässig.
- Entlang der öffentlichen Straßen darf die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung und Hecken max. 1,5 m betragen. Mit Einfriedungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg. Im Einmündungsbereich und von Fahrstreifen sind Sichtflächen von jeder Sichtbehinderung, die eine Höhe von 0,8 m überschreitet, frei zu halten (Sichtdreieck).
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO
- 3.1 Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (Maßnahme M8 Umweltbericht). Kiesflächen, welche als Spritzschutz um das Haus dienen, sind hiervon ausgenommen.

TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite“. Dieser umfasst mit einer Fläche von insgesamt 3,1 ha die Flurstücke 250, 252, 428 (teilw.), 430, 430/2 (teilw.), 438 (teilw.) und 448 (teilw.).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur einheitlichen äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren. Durch die festgesetzte Dachneigung wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich ortstypisch in die Umgebung eingliedert. Die Festsetzung der Dachbegrünung bei Flachdächern dient der Verringerung des Oberflächenabflusses, der Verbesserung des Kleinklimas, zur optischen Aufwertung des Plangebiets und der biologischen Vielfalt. Die Vorschriften bei Solaranlagen sollen eine optimale Einbindung in das Ortsbild sicherstellen.

2. Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie der Einschränkung der Materialien dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung. Die Freihaltung von Sichtdreiecken dient der Sicherheit im Straßenverkehr und soll Unfälle in Kreuzungsbereichen vorbeugen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dient einer angemessenen, ortstypischen Durchgrünung des Wohngebietes und dem Erhalt der Bodenfunktionen und des Kleinklimas.

Teil IV Anlagen zum Bebauungsplan

A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2454/2)