

## **SATZUNG**

der Gemeinde Eigeltingen über

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

2. Änderung des Bebauungsplans

#### **„KLEIN ÖSCHLE IV“**

in Eigeltingen

## **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 m. Wv. v. 02.01.2005.

Hinweis: Der Lageplan Nr. 1 des Bebauungsplanes „Klein Öschle IV“ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften. Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

## **B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 311, 312, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, und 321 der Gemarkung Honstetten.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Baukörper**

- 1.1.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

( )

( )

## 1.2 **Dach**

- 1.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen, Pultdächer sind zugelassen, Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dachneigung des Hauptdaches 28-40°. Pultdachanbauten sind zulässig.
- 1.2.2 **Dachaufbauten** als Spitz- und Schleppgauben und Widerkehren sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Die max. Breite der Dachaufbauten sowie evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die max. zulässige Breite der Giebelgauben beträgt 1,50 m, der Schlepp- bzw. Flachdachgauben max. 3,00 m. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 2,00 m festgesetzt, der Mindestabstand vom First (in Dachfläche gemessen) ist mit 0,50 m festgesetzt. Die traufseitige Außenwandhöhe der Gauben darf max. 2,50 m über der Fußbodenhöhe des Obergeschosses liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Als Material für die **Dachdeckung** sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Solaranlage – Photovoltaik) zulässig.  
Hinweis: Dachbeläge aus nicht beschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.

## 1.3 **Fassade**

- 1.3.1 Als **Fassadenmaterialien** sind Putz und Holz zulässig in gedeckter Farbgebung. Eine grelle Farbgebung ist unzulässig.

## 1.4 **Nebenanlagen / Garagen**

- 1.4.1 **Garagen** sind mit Satteldach auszubilden. Um so genannte Tiefgaragenzufahrten (Winter, Regen etc.) zu vermeiden, sollen die Zufahrten zu den Garagen auf der Höhe der Straße/Erdgeschoss erfolgen.

## **2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO**

- 2.1 Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks anzupassen. **Veränderungen des Geländeverlaufs** auf den privaten Freiflächen sind nur zulässig bis max. 0,50 m.
- 2.2 **Stützmauern** sind nur zulässig bis max. 0,80 m Höhe. Der Mindestabstand von Stützmauern zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist mit 2,00 m festgesetzt.

## **3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO**

- 3.1 Einfriedungen sind zulässig als Laubhecken gem. Pflanzliste, und einfache Zäune mit senkrechter Lattung. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin gilt für die Hecken eine Höhenbegrenzung von max. 1,20 m, für die Zäune von 1,00 m. Unzulässig sind Mauern, Betonformsteine, Maschen- und Stacheldrahtzäune, sowie Nadelgehölze. An der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite sind die Einfriedungen min. 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen, jedoch nicht gültig im Bereich von Gehwegen.



#### **4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO**

4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind im Geltungsbereich unzulässig.

#### **5. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO**

5.1 Je Wohneinheit über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze erforderlich. Für Wohnungen bis einschließlich 70 m<sup>2</sup> muss ein Stellplatz nachgewiesen werden. Begründung: Aufgrund der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der besonderen Situation im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen. Um die öffentlichen Verkehrsflächen zu entlasten, sollen die Fahrzeuge auf den Wohngrundstücken abgestellt werden. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend nachzuweisen.

### **D. BEGRÜNDUNG**

Die getroffenen Festsetzungen zum **Baukörper, zum Dach und zur Materialwahl** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den zukünftigen 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 **Gestaltung der unbebauten Flächen** und der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Sie sind erforderlich angesichts der exponierten Lage und zur Einbindung der Gebäude im Sinne einer Minimierung und Kompensation des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Verkabelungsgebot von **Niederspannungsfreileitungen** wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

Die privaten **Stellplätze** sind erforderlich angesichts des hohen Mobilisierungsgrades und dem begrenzten Angebot an öffentlichem Personennahverkehr in der Gemeinde. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der angestrebten sparsamen Erschließungsfläche in der Hanglage begrenzt.

Es sind max. **2 Wohneinheiten** pro Wohngebäude zulässig.

Begründung: Durch die Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in Gebäuden kann es zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion dieses Gebietes kommen.

Die Festsetzungen zur Retention des Niederschlagswassers sind erforderlich, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

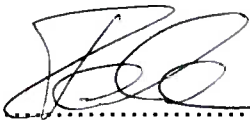
**Einfriedungen** sind zulässig als Laubhecken gem. Pflanzliste, und einfache Zäune mit senkrechter Lattung. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin gilt für die Hecken eine Höhenbegrenzung von max. 1,20 m, für die Zäune von 1,00 m. Unzulässig sind Mauern, Betonformsteine, Maschen- und Stacheldrahtzäune, sowie Nadelgehölze. An der den



öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite sind die Einfriedungen min. 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen, jedoch nicht gültig im Bereich von Gehwegen.  
Begründung: Erforderlicher Schrammbord für LKW- Verkehr und Winterdienst.

Aufgestellt vom Planfertiger  
Owingen, den 30.06.2008

Gebilligt vom Gemeinderat  
Eigeltingen, den 31.07.2008



Ing. Büro Reckmann GmbH



Bürgermeister Fritschi  
Gemeinde Eigeltingen

