
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

1 Rechtsgrundlagen

A. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

B. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

2 Satzung

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am 19.04.2016 zu dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 19.04.2016
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2.2 Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 19.04.2016

Beigefügt ist die Begründung vom 19.04.2016

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

2.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt: 23. Mai 2016
Mengen, den _____

(Siegel)


Stefan Bubeck
Bürgermeister



3 Festsetzungen nach Landesbauordnung nach § 74 (LBO)

3.1 Gebäude und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO).

3.1.1

DN =
15-32°

Max. zulässige Dachneigung:
hier: 15 – 32°

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen.

3.1.2

SD/ WD/
PD/ vPD/
ZD

Zulässige Dachformen:

hier:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, vPD = versetztes Pultdach, ZD = Zeltdach (§ 74 Abs.1 LBO).

Auf Garagen und Carports sind auch Flachdächer erlaubt. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen). Dach-einschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

3.1.3 Bedachung Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bis rotbraunen sowie in grau, anthrazit bis schwarzen Tönen und nicht glänzend zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten (wie.z.B. Wintergärten, Windfang etc.) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder bekiestes Dach
- Metalleindeckungen
- Glas

3.1.4 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Gebäude mit Dachneigungen unter 28°:

- Wiederkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig

Gebäude mit Dachneigungen ab 28 °

Wiederkehre und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprünge(n)).

	Dachaufbauten	Gebäude mit Dachneigungen unter 28°:
3.1.5		- Dachgauben sind nicht zulässig
		Gebäude mit Dachneigungen ab 28°:
		Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
		<ul style="list-style-type: none">• Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.• Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m. (§ 74 Abs.1 LBO).
3.1.6	Solarthermie und Photovoltaikanlagen	Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.
		Aufständierungen sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 1,0 m.
3.1.7	Werbeanlagen	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m ² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. -
3.1.8	Freileitungen	Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation usw. sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs.1 LBO).

-
- 3.1.9 Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).
- 3.2 Stellflächen (§ 74 Abs. 3LBO).**
- 3.2.1 Stauraum vor Garagen** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten. Diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).
- 3.2.2 Stellplätze** Es sind 1,5 Stellplätze pro WE innerhalb des Grundstücks zu erstellen.
- 3.3 Bodenmodellierung, Niederschlagswasser**
- 3.3.1 Bodenmodellierungen, Abgrabungen** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung, sind nicht zulässig (§ 74 Abs.3 LBO). Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind – mit Ausnahme der festgesetzten Tiefgarage - nicht zulässig. Auffüllungen und Anböschungen haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahme zu erfolgen und sind entlang des Straßenraumes nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m (ab Bestandsgelände) zulässig.
- 3.3.2 Niederschlagswasser** Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den Mischwasserkanal der Stadt Mengen einzuleiten.
Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.
Jede Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Sigmaringen.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen

3.4.1

Der Vorbereich zwischen Gebäuden und öffentlicher Erschließung darf parallel zum Straßenraum auf der gesamten Länge der Gebäudeflucht nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen und Stützmauern

3.4.2

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sie sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune auszubilden.

Laubgehölzhecken (siehe Pflanzliste) sind zulässig.

Sockel- und Stützmauern sind unzulässig.

Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. (§ 74 Abs.3 LBO).

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.