

Der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch hat in seiner Sitzung am 18.07.2001 folgende

örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan „Fuchsbühl II, Teil B“

als Satzung gem. § 74 Abs. 1 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, vom 19.12.2000 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet des Bebauungsplans "Fuchsbühl II, Teil B". Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan zum Bebauungsplan "Fuchsbühl II, Teil B" vom 18.09.2001.

§ 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1

- 1.1 Die **Baukörper** sind in rechteckiger längsgestreckter und geschlossener Grundform mit einer Regelgebäudetiefe von max. 10,0 m auszubilden. Gebäudeecken ohne Abstütungen sind unzulässig.
- 1.2 **An- und Vorbauten** sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Sie sind zulässig bis zu einer max. Tiefe von 2,0 m.
- 2.1 Die **Dächer** sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Garagen sind als Ausnahme auch als Pultdachbauten zulässig. Für diese Garagen sowie für Nebengebäude beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 25 Grad. Dies gilt auch für Schleppgaupen.
- 2.2 **Dachvorsprünge** sind traufseitig mit mindestens 75 cm Überstand, giebelseitig mit 50-75 cm auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig. Dachvorsprünge können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 2.3 **Dachaufbauten** sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. DG. Die Dachgaupen müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,0 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1 m vom First. Die Einzelbreite der Dachgaupen ist auf max. 2,0 m begrenzt. Die max. Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von OK Dach bis OK Dachgaupe ist auf 1,50 m festgesetzt. Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig. Zwerchhäuser sind im WA 2 bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig (max. 1 Zwerchhaus/Gebäude).
- 2.4 **Dachflächenfenster/Solaranlagen**
Dachflächenfenster sind nur zulässig bis 0,8 qm Größe, max. 2 Dachflächenfenster je Dachseite. Sie sind auf gleicher Höhe vorzusehen. Solarkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.
- 2.5 **Dachdeckung**
Die Dächer inkl. der Dachgaupen sind einheitlich mit zurückhaltend wirkenden roten bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
- 3.1 Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Die Farbgebung der Putzflächen ist in gedeckten Weißtönen vorzusehen. Holzverschalungen sind als Brettschalungen (Deckel-, Deckleiten- oder Stulpschalung) auszuführen. Sichtbare Blockhauskonstruktionen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.

- 3.2 Die **Gebäudeöffnungen** sind in stehenden Formaten auszuführen, Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Fenster mit Breiten über 1,0 m sind mehrflügelig auszubilden.
- 3.3 Bei **Doppelhäusern** und Reihenhäusern sind die Gestaltung des Daches (durchlaufender First, einheitliche Dachdeckung) der Dachaufbauten sowie der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.
- 3.4 Die **Nebenanlagen** sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung auszuführen, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

§ 3 Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäude-seiten zulässig.

§ 4 Versorgungsleitungen § 74 (1) 5 LBO

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 5 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

1. **Einfriedigungen** sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig (s. Pflanzliste, Anlage zum Bebauungsplan "Fuchsbühl II, Teil B"), ebenso als Staketenzäune (80-100 cm Höhe). Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus, etc.). Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind ohne Einfriedung zu gestalten. Als Ausnahme sind in Teilbereichen Staketenzäune zulässig. Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden. Die Abgrenzung aneinandergrenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedigungen ist unzulässig.
2. Die privaten **Zufahrten und Stellplätze** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Kies etc.) Aneinandergrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze, sind einheitlich zu gestalten.
3. Die **Freiflächen** sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden oder als Rasen- und/oder Wiesenfläche bzw. als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Das Gelände ist grundsätzlich auf die Geländehöhe der Straße (ca. 80-100 cm über Gelände Bestand) anzufüllen. In den dem öffentlichen Raum zugewandten privaten Vorbereichen ist eine Auffüllung nur bis 15 cm über Straßenniveau zugelassen. Auf der dem Straßenraum abgewandten Hausseite ist ein Anfüllen bis 30 cm über Straßenniveau zulässig für den hausnahen Sitzbereich im Freien. Abgrabungen sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Gebäude-seiten zulässig bis max. 2,0 m Breite, max. 70 cm Tiefe, Abstand max. 1,50 m Gebäudegrund. Geländeveränderungen zum Anschluss an die Flächen außerhalb des Plangebietes sowie die Nachbargrenzen (Gebäude Nr. 10-14) sind in weicher Modellierung (max. Böschungsneigung 1:4) auszuführen. Der vorgesehene Geländeverlauf sowie die Anschlüsse an das Gebäude insbesondere den Eingangs- und Wohnbereich sind im Baugesuch entsprechend darzustellen.
4. **Plätze für bewegliche Abfallbehälter** sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen.

§ 6 Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (WH) festgesetzt.

§ 7 Zahl der Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Je Wohnung über 70 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen, je Wohnung bis einschließlich 70 qm 1,5 Stellplätze (siehe Stellplatzsatzung der Gemeinde).

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 9 Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.a. Verfahren- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.


Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44, Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg gelten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, sofern sie unter der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung und der örtlichen Bauvorschriften verletzt worden sind oder
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb 1 Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften der Gemeinde unter der Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.



Ausgefertigt!
Eriskirch, den 18. September 2001


- Spieth -
Bürgermeister

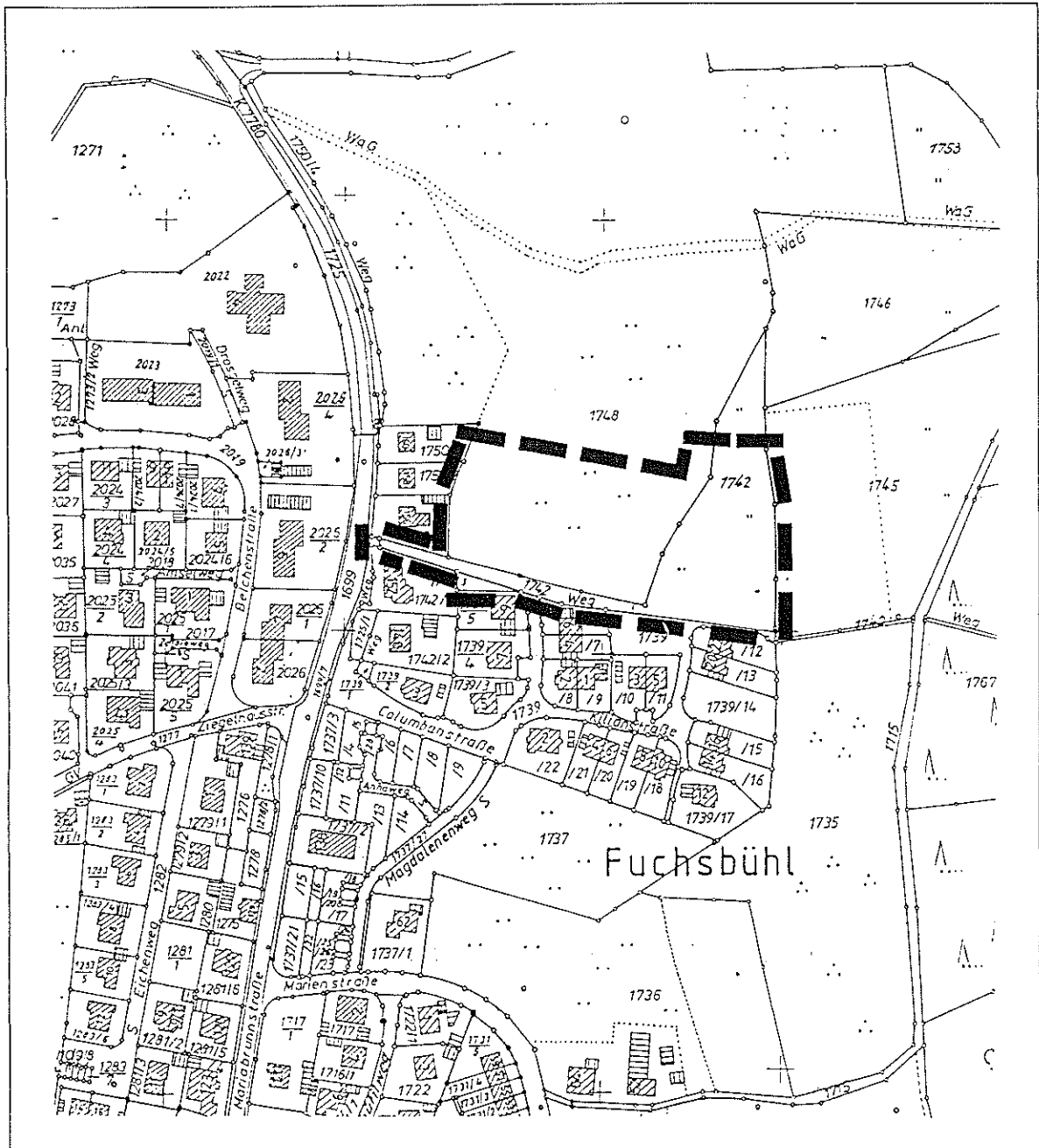
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBÜHL II TEIL B“

GEMEINDE ERISKIRCH / BODENSEE-KREIS

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

18.9.2001



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „FUCHSBÜHL II TEIL B“

GEMEINDE ERISKIRCH / BODENSEEKREIS

Auftraggeber: Gemeinde Eriskirch

Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 12. 2000 (Gbl. S. 760)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet bildet den 2. Bauabschnitt des Gebietes Fuchsbühl II und umfaßt die Teilflurstücke 1699/7, 1742 und 1748. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Fuchsbühl II Teil A‘ an.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1.1 Die **Baukörper** sind in rechteckiger längsgestreckter und geschlossener Grundform mit einer Regelgebäudetiefe von max. 10,0 m auszubilden. Gebäudeecken ohne Abstütungen sind unzulässig.
- 1.1.2 **An- und Vorbauten** sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Sie sind zulässig bis zu einer max. Tiefe von 2,0 m.
- 1.2.1 Die **Dächer** sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Garagen sind als Ausnahme auch als Pultdachanbauten zulässig. Für diese Garagen sowie für Nebengebäude beträgt die zulässige Dachneigung mind. 25 Grad. Dies gilt auch für Schleppgaupen.
- 1.2.2 **Dachvorsprünge** sind traufseitig mit mindestens 75 cm Überstand, giebelseitig mit 50 - 75 cm auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig. Dachvorsprünge können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

- 1.2.3 **Dachaufbauten** sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1.DG.
Die Dachgaupen müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,0 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1 m vom First. Die Einzelbreite der Dachgaupen ist auf max. 2,0 m begrenzt.
Die max. Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von OK Dach bis OK Dachgaupe ist auf 1,50 m festgesetzt. Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.
Zwerchhäuser sind im WA 2 bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig (max. 1 Zwerchhaus / Gebäude).
- 1.2.4 **Dachflächenfenster / Solaranlagen**
Dachflächenfenster sind nur zulässig bis 0,8 qm Größe, max. 2 Dachflächenfenster je Dachseite. Sie sind auf gleicher Höhe vorzusehen. Solarkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.
- 1.2.5 **Dachdeckung**
Die Dächer incl. der Dachgaupen sind einheitlich mit zurückhaltend wirkenden roten bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
- 1.3.1 Als **Fassadenmaterialien** sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Die Farbgebung der Putzflächen ist in gedeckten Weißtönen vorzusehen. Holzverschalungen sind als Brettschalungen (Deckel-, Deckleisten- oder Stulpschalung) auszuführen. Sichtbare Blockhauskonstruktionen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.
- 1.3.2 Die **Gebäudeöffnungen** sind in stehenden Formaten auszuführen, Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Fenster mit Breiten über 1.0 m sind mehrflügelig auszubilden.
- 1.3.3 Bei **Doppelhäusern** und **Reihenhäusern** sind die Gestaltung des Daches (durchlaufender First, einheitliche Dachdeckung) der Dachaufbauten sowie der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.
- 1.4.1 Die **Nebenanlagen** sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung auszuführen, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

2. AUSSENANTENNEN § 74 (1) 4 LBO

- 2.1 **Außenantennen** sind nicht zulässig. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 3.1 **Versorgungsleitungen** sind unterirdisch zu führen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

- 4.1 **Einfriedigungen** sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig (s. Pflanzliste, Anlage), ebenso als Staketenzäune (80 - 100 cm Höhe).
Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus etc.).
Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 1,0 m hinter der

Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind ohne Einfriedung zu gestalten. Als Ausnahme sind in Teilbereichen Staketenzäune zulässig.

Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschrankt werden. Die Abgrenzung aneinandergrenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedungen ist unzulässig.

- 4.2 Die privaten **Zufahrten und Stellplätze** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.). Aneinandergrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

- 4.3 Die **Freiflächen** sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden oder als Rasen- und/oder Wiesenfläche bzw. als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Das Gelände ist grundsätzlich auf die Geländehöhe der Straße (ca. 80-100 cm über Gelände Bestand) anzufüllen. In den dem öffentlichen Raum zugewandten privaten Vorbereichen ist eine Auffüllung nur bis 15 cm über Straßenniveau zugelassen. Auf der dem Straßenraum abgewandten Hausseite ist ein Anfüllen bis 30 cm über Straßenniveau zulässig für den hausnahen Sitzbereich im Freien. Abgrabungen sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig bis max. 2,0 m Breite, max. 70 cm Tiefe, Abstand max. 1,50 m Gebäudegrund.

Geländeänderungen zum Anschluß an die Flächen außerhalb des Plangebietes sowie die Nachbargrenzen (Gebäude Nr. 10-14) sind in weicher Modellierung (max. Böschungsneigung 1:4) auszuführen.

Der vorgesehene Geländeverlauf sowie die Anschlüsse an das Gebäude insbesondere den Eingang- und Wohnbereich sind im Baugesuch entsprechend darzustellen.

- 4.4 **Plätze für bewegliche Abfallbehälter** sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen.

5. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

- 5.1 Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (WH) festgesetzt.

6. ZAHL DER STELLPLÄTZE § 74 (2) 2 LBO

- 6.1 Je Wohnung über 70 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu erstellen, je Wohnung bis einschließlich 70 qm 1,5 Stellplätze (siehe Stellplatzsatzung der Gemeinde).

D. BEGRÜNDUNG

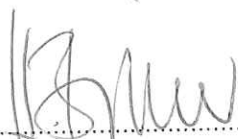
Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen sollen eine Gestaltanbindung an die südliche Bebauung sicherstellen. Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftliche Situation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftigen Bauherren werden die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen als erforderlich angesehen. Sie werden mit dem Ziel der Einbindung in die regionale dörfliche Bautradition und dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unterstützen die Umsetzung der Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB (vgl. Grünordnungsplan). Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen.

Hinweis

Der Lageplan des Bebauungsplanes " Fuchsbühl II Teil B " enthält Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, den 18/09/01



Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL

Gebilligt vom Gemeinderat:

Eriskirch, den 18.9.2001




Bürgermeister Spieth