
Örtliche Bauvorschriften:

"Rebsteige, Banneggstraße, Tettnanger Straße"

Fassung vom:
22.03.2002/31.05.2002

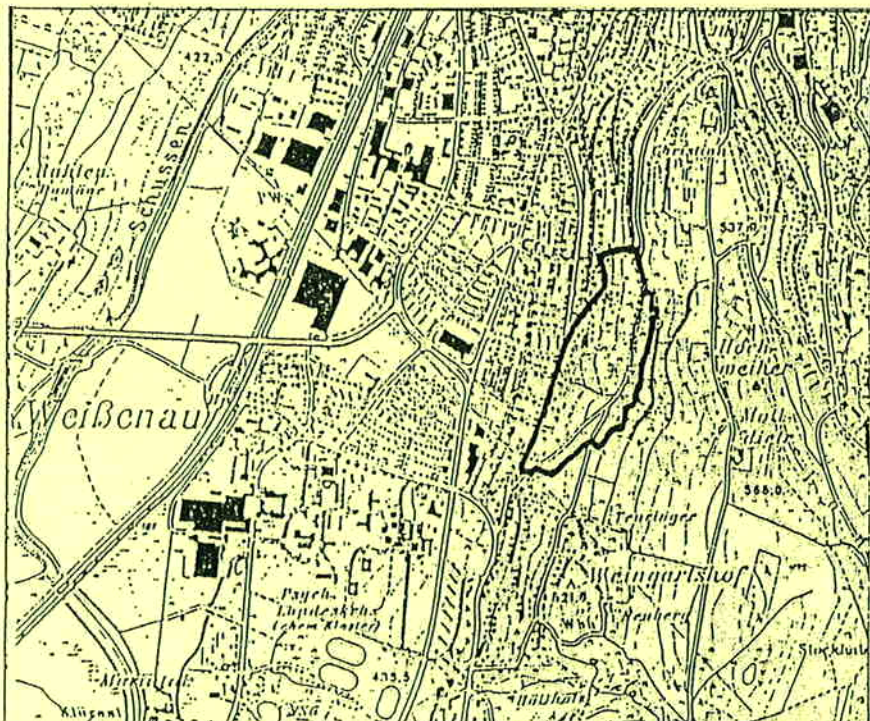
Reg.-Nr.: 323/1 3. Fertigung / SPA Verm.

TEXTTEILE

TEIL I: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Zum Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 17.04.2002 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung und der öffentlichen Auslegung | am | 20.04.2002 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, Fassung vom 22.03.2002 gem § 74(6) LBO i.V.m. § 3(2) BauGB | vom
bis | 29.04.2002
29.05.2002 |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 74(6) LBO | am | 10.06.2002 |

Ravensburg, den 12.06.2002

(gez. Franzen)
.....
(BÜRGERMEISTER)

5. Die Genehmigung gem. § 74 (6) LBO wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt.

vom 23.08.2002.
AZ.Nr. 21-3/2511.2-3210.4
-199.1

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 10.06.2002 ... überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 04.09.2002

(gez. Vogler)
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

6. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Örtlichen Bauvorschriften am 13.09.2002

Ravensburg, den 16.09.2002

(gez. Dunkelberg)
.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den 2.10.2002


.....
(VERM. ABTLG. SPA)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "REBSTEIGE, BANNEGGSTRASSE, TETTNERSTRASSE"

TEIL I

I.1 RECHTSGRUNDLAGEN :

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000

Mit In-Kraft-Treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH :

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.03.2002/31.05.2002 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

I.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie traufseitig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten.

1.2 Dach

a) Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleicheneigtes Satteldach, Walmdach oder Pultdach mit einem First auszuführen. Das Pultdach ist mit seiner Hauptdachfläche dem Hangverlauf entsprechend auszubilden mit talseitigem Tiefpunkt. Die Dachneigung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan festgesetzt.

SD, PD,
WD, FD, (E)

Für Gebäude Nr. 4 ist als Ausnahme die Ausbildung von Flachdächern zulässig, davon mindestens 70 % in Form von bepflanzten Gründächern mit mind. 12 cm Substrat.

SD	- Satteldach
PD	- Pultdach
WD	- Walmdach
FD	- Flachdach
E	- Erdüberdeckung, Begrünung
DN	- Dachneigung

25 – 35 °

b) Dachneigung z. B. 25 – 35 Grad

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig im 1. DG. Die Länge der Dachgaupen darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 2/5 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,50 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1,0 m vom First (senkrecht gemessen).

Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1,50 m von der gemeinsamen Trennwand einzuhalten.

Die Ansichtshöhe der Dachgaupen gemessen vom Schnittpunkt Firsthöhe der Gaupe mit der Dachhaut über Rohfußbodenhöhe (FH)

Dachgeschoss darf max. 2,50 m betragen.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig (max. 1 Zwerchhaus/Dachseite), max.

Firsthöhe über FH DG 3,20 m.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn auf derselben Dachfläche keine Gaupen vorhanden sind und der Einschnitt 2/5 Trauflänge nicht überschreitet.

d) Dachdeckung

Die Dachflächen sind mit dunkelbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken (Farbton gem. RAL 88007 – 88015). Die Dachgaupen können als Ausnahme auch eine Metalldeckung mit stumpf wirkender Materialoberfläche aufweisen.

1.3 Fassade

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holzverschalung zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Sichtbare Blockhauskonstruktionen sind unzulässig.

- b) Die Farbgebung der Putzflächen ist in gedeckten Farbtönen auszuführen.

1.4 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Gestaltung des Daches, der Dachaufbauten sowie der Fassaden aufeinander abzustimmen.

1.5 Garagen

Garagen sind in Anpassung an die Dächer des Hauptgebäudes mit Sattel-, Pult- bzw. Walmdach zulässig. Garagen im Hang sind erdüberdeckt mit begrünter Dachausbildung zu versehen (mind. 15 cm Substratschicht).

1.6 Nebenanlagen

- a) Die zulässigen Nebenanlagen sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Ihre Außenwandhöhe darf max. 2,40 m, ihre Gebäudehöhe max. 3,50 m betragen.
- b) Nebenanlagen zur Stromversorgung sind als Typ eines Nebengebäudes mit einem geeigneten Sattel-, Walm- bzw. Pultdach zu versehen und mit Putz- oder Holzverkleidung auszuführen.
- c) Sichtschutzwände bei Doppelhäusern entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit einer max. Länge von 3,0 m und einer max. Höhe von 2,2 m zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) 3 LBO

2.1 Einfriedigungen

- a) Einfriedigungen sind nur als lockere Laubhecken in ungeschnittener Form aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) bis ca. 1,5 m Höhe mit innenliegendem Spanndraht oder Drahtgeflecht (max. Höhe 1,0 m) zulässig. Zur Vermeidung eines Riegeeffektes dürfen nur max. 50 % der Grundstücksbegrenzung mit Laubhecken bepflanzt werden.
Einfriedigungen aus Betonformsteinen, werkstoffimitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z. B. Thuja, Taxus etc.) sind unzulässig.

- b) Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die Zufahrts- und Zugangsbereiche entlang der Banneggstraße/Rebsteige zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche kein genügender Stauraum verbleibt.
- c) Entlang der Banneggstraße sind die talseitig gelegenen Stellplätze mit einem Strauchbewuchs zur öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

2.2 Freiflächen

- a) Die unbefestigten Flächen sind als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen gemäß Planeintrag und Textlichen Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.
- b) Das Gelände ist grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in unbedingt erforderlichem Maße zulässig:
 - in einem Gebäudeumgriff von 4,0 m
 - zur höhenmäßigen Angleichung der Zufahrtsflächen sowie
 - zur Anpassung an den Straßenkörper
 Hierbei sind Böschungen bis zu einem Böschungswinkel von 1 : 2,5 (Höhe : Länge) zulässig.
 Keine Geländeänderungen sind zulässig:
 - in einem Streifen von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenzen
 - in den zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten privaten Grünflächen, soweit nicht zur Angleichung des Straßenkörpers erforderlich
- c) Stützmauern sind nur zulässig:
 - im Gebäudeumgriff von 4,0 m
 - in einer Höhe von max. 90 cm und einem Abstand von mind. 5,0 m zwischen zwei Mauern
 - als Natursteintrockenmauern (wo unumgänglich, sind Ausnahmen in der Ausführung zulässig).
 Die Verwendung von Betonformsteinen zur Geländeabstützung ist unzulässig.

3. **Antennen** § 74 (1) 4 LBO
Die Anbringung von Außenantennen auf den Gebäuden ist nicht zulässig, wenn ein entsprechender Kabelanschluss möglich ist.
4. **Niederspannungsfreileitungen** § 74 (1) 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.
5. **Erforderliche Stellplätze** § 74 2 (3) LBO
Im Plangebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. i. V. m. § 37 LBO
6. **Gebäudehöhen** § 74 1 (1) LBO
Die Gebäudehöhe wird bei den geplanten Gebäuden bestimmt durch die max. Wandhöhe (siehe Eintrag im Lageplan) an der talseitigen Baugrenze. Die Wandhöhen innerhalb des Baufensters bemessen sich nach dem max. Gebäudeumriss, der aus der vorgenannten max. Außenwandhöhe und der max. Dachneigung entsteht. Dabei darf eine talseitige Wandhöhe von max. 6,20 m nicht überschritten werden. Ausgehend von der im Plan festgesetzten max. Firsthöhe über NN darf die max. Gebäudehöhe zwischen First und Rohfußboden Gartengeschoss 11,0 m betragen. Der Rohfußboden Gartengeschoss darf max. 30 cm über Bestandsgelände liegen.
- Bei den Bestandsgebäuden sind die Bestandsaußenwandhöhen zuzüglich 30 cm festgesetzt.
- WH-Wandhöhe**
Als Wandhöhe gilt das Maß vom EFH der Oberkante Rohfußboden Gartengeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers.

WH 4,0

I.4 ANLAGEN :

- Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften vom 22.03.2002/31.05.2002
- Begründung in der Fassung vom 22.03.2002/31.05.2002

Aufgestellt:
Ravensburg, 22.03.2002/31.05.2002
Stadtplanungsamt/Dreher



Dunkelberg