

GEMEINDE DENKINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN GELTUNGSBEREICH DES
PLANGEBIETES**

»LEHRÄCKER«

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004
- 1.2** Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996 (BGBl I S. 1120).
- 1.3** Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16.07.1998 (GBl. 422)).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind festgesetzt:

- Satteldächer 27° - 40°
- Walmdächer 33° - 40°
- Pultdächer 10° - 18°
- Versetzte Pultdächer 20° - 40° (max. Dachflächenversatz 1,70 m
OK Dachhaut –OK Dachhaut)
- Tonnendächer
- Dachüberstände müssen an allen Seiten mind. 40 cm betragen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.

Für Nebenanlagen die wie Gebäude wirken sowie Garagen und Carports ist festgesetzt:

- Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind

2.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für alle Dachformen sind zulässig :

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer max. Länge von max. 2/3 der Dachlänge auf der sie liegen.
Zusätzlich muss ein Mindestabstand zum Giebel mit 1,5 m eingehalten werden.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte müssen mindestens 0,8m unter First in das Dach einbinden.

2.3 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO, § 16 (3) Nr.2 BauNVO)

Festgesetzt ist:

- Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen nicht überschreiten.

2.4 Regenerative Energien (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Der Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unter Berücksichtigung von Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

2.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Zulässig ist je Gebäude eine paraboloiden Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sind nicht zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für gewerbliche Betreiber sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet (WA)« ist festgesetzt:

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- Entlang den Erschließungsstraßen
sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Sträuchern einzugrünen.
Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- Zwischen Nachbargrundstücken
sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind mit Sträuchern einzugrünen.
- Entlang dem Übergang zur freien Flur
sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind mit Sträuchern einzugrünen.
- Entlang des Landwirtschaftlichen Erschließungsweges

sind Draht- und/oder Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Sträuchern einzugrünen.

Entlang des landwirtschaftlichen Erschließungswegs sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Wegrand zurückzusetzen.

2.7 Zulässigkeit von Geländeänderungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m außerhalb von Baugruben sind nur ausnahmsweise zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen

2.8 Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Festgesetzt ist die Errichtung von mindestens zwei Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.

2.9 Anordnung von Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet (WA)« ist festgesetzt:

Erst-Garagen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Eine Verbindung nur durch eine Mauer-scheibe gilt als nicht angebaut.

Freistehende Garagen sind ausnahmsweise auch auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen der Satzungen nicht entgegenstehen.

2.10 Regenwasserrückhaltung

Je Baugrundstück sind mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen mittels Zisterne und gedrosseltem Ablauf herzustellen.

2.11 Private Zufahrten und Wege (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Dränungen

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

3.2 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen

3.3 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen Gesteine des Lias, insbesondere Posidonienschiefer bzw. deren Verwitterungsprodukte als Baugrund an.

Auf das bekannte Baugrundrisiko für Bauvorhaben im Posidonienschiefer wird hingewiesen. Wird unverwitterter Posidonienschiefer großflächig ausgetrocknet bzw. versiegelt, kann es unter Gebäuden zu Baugrundhebungen mit entsprechenden Bauschäden kommen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro wird zur Vermeidung von Bauschäden dringend empfohlen. Ebenfalls wird die Einsicht in das bei der Gemeindeverwaltung vorliegende Baugrundgutachten des Büro Kempfert + Partner, Konstanz, empfohlen.

Aufgestellt:

Denkingen, den 18.01.2005
geändert am 15.05.2006

.....
(Rudolf Wuhrer)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den

.....
(Rudolf Wuhrer)
Bürgermeister