



Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan "Neue Mitte Friedingen"

Singen - Friedingen

VORENTWURF

Fassung vom 19.04.2024

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S.416), zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

A Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachformen und Dachneigungen

Bei Hautgebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind im Mischgebiet Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° bis 40° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden im Mischgebiet sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens extensiv zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Anlage 1 Mindestanforderungen der Stadt Singen an eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern). Eine Kombination von Dachbegrünung und regenerativen Anlagen ist zulässig und empfehlenswert.

Bei Doppelhäusern sind die Dachform, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

1.2. Dachaufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (bei Satteldächern) gilt:

- Dachgaupen, Dachaufbauten und Widerkehre dürfen maximal 50% der Dachlänge einnehmen.
- Dachgaupen, Dachaufbauten und Widerkehre müssen zu den Giebelaußenwänden einen Abstand von 1,25 m einhalten.
- Soll ein Gebäude mit Widerkehr errichtet werden, so ist dieser dem Hauptgebäude unterzuordnen. Der First des Widerkehrs muss um 1,50 m niedriger liegen als der Hauptfirst. Die Dachform und die Dachneigung ist dem Hauptdach entsprechend auszubilden.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe Anlage 1 - Mindestanforderungen der Stadt Singen an eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern). Auf Garagen und Carports sind Anlagen zur solaren Nutzung zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünung und regenerativen Anlagen ist zulässig und empfehlenswert.

2. Baukörper (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 LBO)

- Die Grundstücksgestaltung und die Geländehöhe sind an das Straßenniveau anzupassen.
- Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Verbundsteine, Platten, Rasenpflaster sowie Pflaster im Splittbett, wassergebundene Beläge, etc.) zu verwenden. Es dürfen keine Asphaltflächen angelegt werden.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, als Grünflächen zu bepflanzen. Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig. Die Verwendung versickerungshindernder Materialien (z.B. Folien) sind dabei ausschließlich für die Errichtung dauerhaft wasserhaltender Anlagen (z.B. Gartenteich) zulässig.
- Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Müllbehältern haben einen Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Externe Split-Geräte von Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind, soweit als möglich ins Gebäude zu integrieren (z.B. Gebäudenischen) oder durch Sichtschutz-Elemente / Bepflanzungen so zu gestalten, dass sie für die Nachbarn nicht störend in Erscheinung treten.
- Der Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten ist ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs / Einfriedungen / baulichen Anlagen freizuhalten, so dass die Einsehbarkeit gewährleistet ist. Bei Bäumen im Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten muss der Kronenansatz mehr als 2,50 m hinter der Fahrbahnkante liegen.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als bauliche Anlage, die komplett geschlossen und blickdicht sind (entspricht toten Einfriedungen, z.B. Mauern und Zäune mit blickdichten Einbauten), sind nicht zulässig.

Einfache Holzzäune und pflanzliche Einfriedungen sind zulässig. Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um Amphibien und Kleinsäugern die Durchgängigkeit zu erhalten.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen und der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. (Auf die Regelung des Nachbargesetzes (NRG) Baden-Württemberg wird verwiesen).

Einfriedungen mit Photovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gestalterisch gut einfügen. Die Beurteilung obliegt der Baurechtsbehörde.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außen- bzw. Parabolantenne zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

Hinweis

Auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neue Mitte Friedingen" wird verwiesen.

Stadt Singen (Hohentwiel), 19.04.2024
Fachbereich Bauen – Stadtplanung (fk)