

Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan „Unterdorf“ der Gemeinde Schlat

§ 1 Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung –siehe Planeinschriebe-

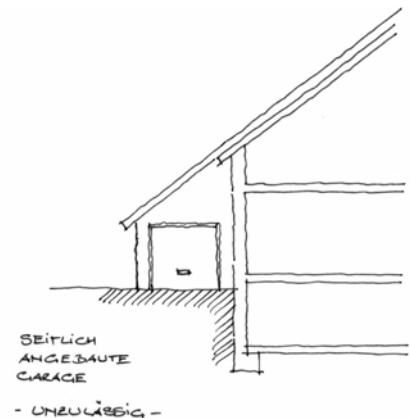
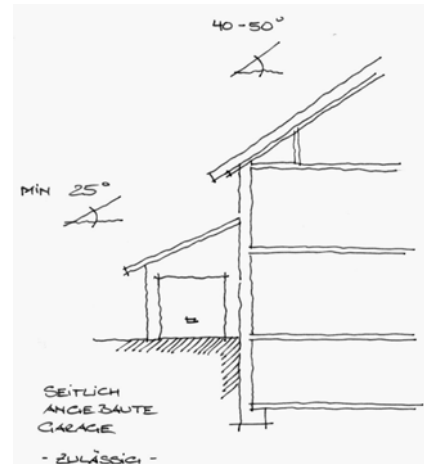
Sattel- und Walmdächer sind mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen auszubilden.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Für Gebäude, die in ihrer Nutzung derjenigen des Hauptgebäudes untergeordnet sind, und für Nebengebäude sind auch einseitig geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 35° zulässig.

Bei direkt an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind geneigte Pultdächer mit einer zum Hauptgebäude hin ansteigenden Dachfläche mit einer Mindestneigung von 25° und Dachanschluss unterhalb der Hauptdachtraufe oder begrünte Flachdächer auszubilden.

Freistehende Garagen sind mit Satteldach oder begrüntem Flachdach möglich.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) gelten die Festsetzungen für Garagen.



Gebäudehöhen –siehe Planeinschriebe-

Die Gebäudehöhen (entsprechend der Planeinschriebe) werden festgesetzt durch:

- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Firshöhe (FH) bezogen auf die Bezugshöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firshöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten = der höchste Punkt des Gebäudes

Die max. zulässige Firshöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die max. zulässige Traufhöhe muss von Hauptgebäuden und ihren Querbauten, sofern diese vor die Fassade des Hauptgebäudes hervortreten, eingehalten werden. Im Falle nicht vortretender Quergiebel (Zwerchgiebel) kann die maximal zulässige Traufhöhe durch die Traufhöhe des Zwerchgiebels auf einer maximalen Länge von 50% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden.

Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckung nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungsziegel oder ziegelähnliche Elemente zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig.

Für Gebäude, die in ihrer Nutzung derjenigen des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sind neben den vorgenannten Materialien auch in den o.g. Farben ausgebildete Metalldächer zulässig.

Bei Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Dacheindeckung der an das Hauptgebäude angestellten Gebäude mit geneigtem Dach der Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes entsprechen.

Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern können auch mit einer Dacheindeckung ausgebildet werden, die nicht derjenigen des Hauptgebäudes entspricht.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind nur auf geneigten Dachflächen zulässig; diese müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

Für Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Materialien der Dachrinnen und Fallrohre hat diese Festsetzung keine Auswirkung.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

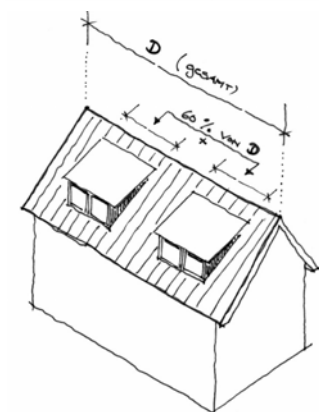
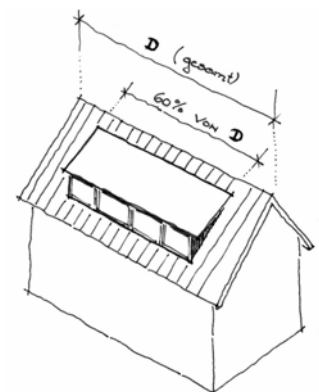
Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Schleppdach- oder Giebelgauben bis zu einer, auch addierten, maximalen Länge von 60 % der jeweiligen Dachseite des Hauptgebäudes und nur mit oberem Anschluss unterhalb des Hauptdachfirstes zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und der zum First 0,90 m (gemessen auf der Schräge der Dachfläche) nicht unterschreiten.

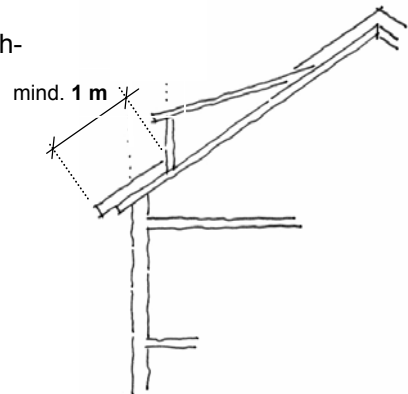
Als Dacheindeckungsmaterial der Gauben muss dasjenige der zugehörigen Hauptdachfläche verwendet werden.

Schleppdachgauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen. Für Giebelgauben gilt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen von 40° - 50°.

An Gebäuden mit bestehenden abweichenden Gaubenformen ist bei Neuanlage einer oder mehrerer Gauben auch die Ausführung dieser in Form der bestehenden Gaube / bestehenden Gauben möglich.



Bei der Anlage von Gauben und Dachflächenfenstern muss die Dachtraufe durchlaufend mit einer Mindestbreite von 1 m ausgebildet werden. (gemessen in der Schräge auf der Dachfläche)



Die Gestaltung der Fassade und der Dachflächen von Querbauten und Zwerchgiebeln muss derjenigen des Hauptgebäudes entsprechen.

Liegende Dachflächenfenster müssen von der Giebelwand mindestens 1,25 m entfernt liegen, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 2 Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

Die Außenfassaden der Gebäude sind nur in folgenden Ausführungen zulässig :

- . in hellen Farben gestrichene Putzfassade
- . als Holzfachwerk mit hell verputzten oder rot geklinkerten Ausfachungen
- . als Kombination aus hell verputztem Erdgeschossbereich und Giebeldreieck (ab Oberkante Fußboden des Dachgeschosses) aus Holzfachwerk mit o.g. Ausfachungen

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Oberflächenmaterialien sind unzulässig.

Für Giebeldreiecke (ab Oberkante Fußboden des Dachgeschosses) ist auch eine Holzverschalung in Naturtönen mit vertikaler Lattung möglich.

Naturstein darf nur im Bereich des Sockels und für Fenster- und Türleibungen verwendet werden.

Wintergärten sind zum öffentlichen Raum orientiert nicht zulässig. Sie sind als Holz-Glas-Konstruktion in Naturtönen oder Metall-Glas-Konstruktion in Eloxaltönen auszubilden.

Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den in Satz 1 bezeichneten Fassadenmaterialien auch Gesamtholzfassaden in Naturtönen und für Gewächshäuser Glas möglich.

Die Brüstungen von Balkonen und Terrassen (auch solche auf Flachdächern von Garagen und überdachten Stellplätzen) sind als Holz- oder Metallkonstruktionen mit einer vertikalen Lattung bzw. Ausrichtung und einer maximalen Höhe von 1 m auszubilden. Geschlossen ausgeführte Sichtschutzwände, die über dieses Maß hinaus gehen, sind unzulässig.

Vor die Fassade angebrachte Rollladenkästen sind an die Farbgestaltung der Fassade anzupassen..

Fassadenbegrünungen in Form von begrünten Rankgerüsten sind nur nach folgender Artenliste zulässig :

Arten

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |
| | Kletterrosen |

§ 3

Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Örtliche bzw. kommunale Hinweis- und Werbeschilder (z.B. für das örtliche Leitsystem) sind allgemein zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseite und auf den zwischen diesen und dem Gebäude liegenden Flächen errichtet werden und die Fassadenhöhe des Gebäudes nicht überragen.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie fassadenüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.

§ 4

Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stützmauern sind an öffentlichen Verkehrswegen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist für Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Mauern, Sockel- und Stützmauern müssen entweder als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als vollflächig begrünte Betonmauer ausgebildet werden.

Straßenseitige und öffentlichen Flächen zugewandte Zäune, Hecken und Mauern, die nicht Stützmauern sind, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Sockelmauern in Verbindung mit auf diese aufgesetzte Zäune sind ebenfalls bis zu 1,0 m Gesamthöhe zulässig.

§ 5

**Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen
der bebauten Grundstücke § 74(1) Nr. 3 LBO**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Reduktion der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflusswert < 0,5 herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster). Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.

Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie z.B. die Scheinzypresse, Blaufichte oder der Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.

Der bei Garagen und überdeckten Stellplätzen bei deren Längsaufstellung zum öffentlichen Raum hin einzuhaltende Abstand von 0,5m ist zu begrünen.

§6

Beschränkung von Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Parabolantennen sind nur auf der den öffentlichen Flächen abgewandten, privaten Seiten des Gebäudes anzubringen.

§ 7

**Unterschreitung der nach § 5 (4) und (7) LBO vorgeschriebenen Maße
§ 74 (1) Nr. 6 LBO**

Die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen den seitlichen Grenzabstand bis auf 50 cm reduzieren oder auf die Grenze gebaut werden.

§ 8

Stellplatzverpflichtung § 74(2) Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

Gefertigt: Zell unter Aichelberg, den 02. Februar 2004

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger –Freier Stadtplaner-
Weilheimer Straße 34, 73119 Zell unter Aichelberg
T 07164/9441-370, F 07164/9441-379

Anerkannt: Schlat, den

Bürgermeister Welser