

Teil E - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässige Dachform, Dachneigungen sowie die Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebenanlagen dürfen von der vorgeschriebenen Dachform und Dachrichtung abweichen, Garagen sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze nicht technischer Art) sind ebenso wie Dacheinschnitte unzulässig.

3 Dachdeckungen und Fassadenfarben

Bei der Dacheindeckung sind nur matte, ziegelrote, braune und graue Dachmaterialien zulässig. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Ansaat Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Die Hausvorzonen (Bereiche zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudegrenze) sind mindestens auf einer Fläche von 50 % entsprechend der, beigefügten Artenverwendungsliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (s. Skizze)

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen

nicht anders geboten ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

Die Anlage von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern ist unzulässig.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befinden, sind sämtliche bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig mit der Ausnahme von Zäunen als Drahtgeflecht oder der Abtrennung mit Hecken mit einer Höhe von maximal 1.20 m mit Hinterpflanzung.

Der Pflanzstreifen (öffentliche Grünfläche) ist durchgängig zu begrünen. Es dürfen nur gebietsheimische Arten gemäß der Artenverwendungsliste für diesen Bereich verwendet werden.

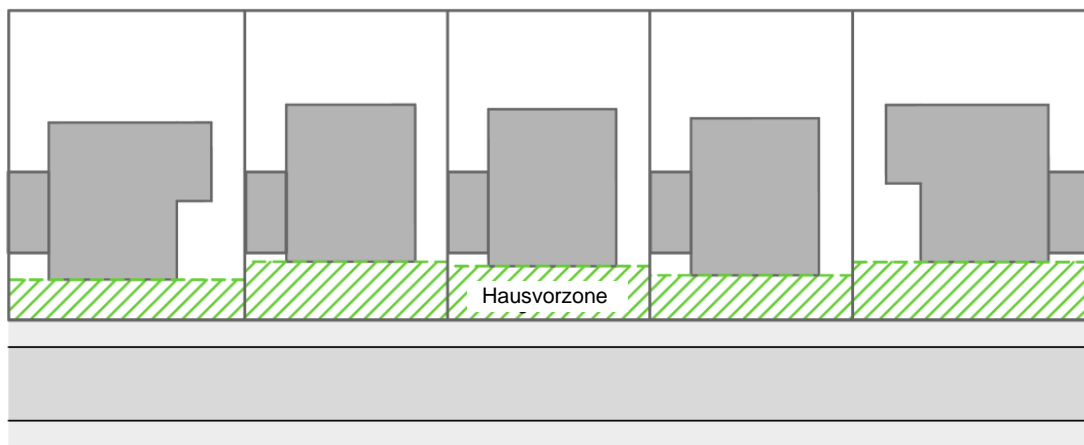


Abb.: Beispielskizze Hausvorzone

6 Einfriedungen

Tote Einfriedungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße nicht überschreiten; dabei sind die Vorgaben von Teil D (Nr. 4. und 10.1) zusätzlich zu beachten. Zur Gewährleistung des Brandschutzes in den hinteren Gartenflächen ist ansonsten an der Grundstücksgrenze zum Straßenraum oder über einen Erschließungsweg eine offenbare Tür mit einer lichten Mindestbreite von 1,25 m vorzusehen.

Es sind nur offene Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Plastikgeflecht zulässig. Die Einfriedungen sind zwingend dauerhaft mittels Hecken gemäß Artenverwendungsliste einzugrünen. Wo sie keine Gefahr für die Sicherheit des Straßenverkehrs darstellen, dürfen tote Einfriedungen hinterpflanzt und von der Vegetation überragt werden. Für die zulässige Art und Höhe der Hinterpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befinden, sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 0,5 m von den westlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Seiten- und Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern nur im Bereich der Terrassen mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig; dabei sind die Vorgaben von Teil D (Nr. 4. und 10.1) zusätzlich zu beachten.

7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze werden dabei angerechnet.

11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

Aufgestellt: 26.06.2023