



2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u. 7 LBO

2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude:

Einzig zulässige Dachform ist das Satteldach (**SD**).

Die Darstellung der zulässigen Dachneigung erfolgt durch Planeinschrieb (Angabe Ober- und Untergrenze in Grad).

Dachgauben u. Zwerchgiebel:

Sind nur als Flach-, Schlepp- oder Spitzdachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die halbe Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **1,50 m**
- vom First **0,80 m**

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.



Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind **nicht zulässig**.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Flachgeneigte Dächer bis 11° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens **8 cm** betragen.

Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien. Besonders empfohlen werden Rankgerüste für Fassadenbegrünung, insbesondere für großflächige fensterlose Fassadenteile.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich **unzulässig**.

2.3 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von **1,00 m** aufweisen.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Pflanzen zu gestalten.



Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze und der Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Angleichungsflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen.

2.5 Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO

Selbstständige Aufschüttungen sind nur bis maximal **1,0 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Selbstständige Abgrabungen sind nur bis maximal **2,0 m**, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbstständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen. Eine Abböschung entsprechend der geltenden Regeln der Technik ist einzuhalten.

Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Das bestehende Gelände wurde durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.

Auf Gliederungspunkt **3.8** -Hinweise zur Geotechnik- wird verwiesen.



2.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Knüpf- oder Holzzäune zulässig. Die Auswahl der Hecken und Sträuchern ist aus der beigefügten Pflanzliste (Gliederungspunkt 1.9) zu treffen.

Hiervon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Absturzsicherheit notwendige Geländer entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Einfriedigungen aller Art und selbstständige Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens **0,5 m** zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten.

Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe eine Gesamthöhe von **1,5 m** nicht überschreiten. Tote Einfriedigungen dürfen eine Höhe von **0,8 m** nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Geländer entlang öffentlicher Verkehrsflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Selbstständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von **2,0 m** über dem bestehenden Gelände zulässig. Für die Errichtung der Stützmauern wird die Verwendung von Natursteinmaterial aus frostsicherem Jurakalk- oder Sandstein empfohlen. Die örtliche und höhenmäßige Lage von Stützmauern ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Für mit Gebäuden direkt verbundene Stützmauern in Verbindung mit Zufahrten und Eingängen ist eine max. Höhe von **3,5 m**, vom Bestandsgelände aus gemessen, zulässig. Ein statischer Nachweis zur Standsicherheit entsprechender Bauwerke ist den Bauunterlagen beizufügen, bzw. bei nachträglicher Errichtung der Baurechtsbehörde vorzulegen.



Bei höhenmäßigen Überschreitungen innerhalb der bebaubaren Flächen und insbesondere im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken kann in topographisch begründeten Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilt werden.

Das bestehende Gelände wurde durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte der Ingenieurgesellschaft VTG Straub mbH dokumentiert.