

### **3. Anzahl der Wohnungen**

(BauGB § 9 Abs. 1, Ziffer 6)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### **4. Bauweise**

Zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise.

### **5. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH). Die EFH darf bergseitig max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Zum Nachweis der EFH sind in den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseite aufgenommene amtliche Geländeschnitte beizufügen.

### **6. Pflanzgebot**

(BauGB § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a)

Bepflanzung als Schutzpflanzung am neuen Ortsrand entsprechend der flächenmäßigen Darstellung im Lageplan mit Sträuchern und Büschen sowie Obstbäumen.

#### Strauch und Buscharten z.B.:

(Mindestgröße 1 x verpfl., 70/90 cm, 1 Stk./m<sup>2</sup>)

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Prunus spinosa (Schlehe) Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Gemeine Heckenrose), Rosa rubrifolia (Rotblättrige Rose), Sambucus (Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

#### Obstbäume

Pro 10 m in Längsrichtung des Pflanzstreifens ist mindestens ein Baum zu setzen. Es sind heimische Sorten, Hochstämme, zu setzen. Der Schutzbereich der Bachverdolung ist vom Pflanzgebot ausgenommen.

## **§ 3**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### **1. Gestaltung der Baukörper - Hauptgebäude/Nebengebäude**

Haupt- und Nebengebäude sind hofraumbildend anzuordnen. Die Hauptgebäude müssen eine schmale, längsgestreckte Grundrißform mit mittigem First aufweisen.

Die Außenflächen sind regelmäßig zu gliedern, Verschachtelungen, Rundbogen, schräge Mauerpeile u.ä. sind nicht zulässig.

## **2. Dachgestaltung**

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mind. 38 ° und höchstens 45 ° auszubilden.

Es sind rote bis rot-braune Materialien zu verwenden.

Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig. (z.B. am Hauptbaukörper angelehntes Pultdach).

### **2.1 Dachgauben**

Dachaufbauten sind zulässig. Pro Wohngebäude dürfen nur gleiche Gaubentypen verwendet werden.

Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig.

Dachaufbauten sind bis höchstens 50 % der Trauflänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachgauben 5 m nicht überschreiten darf.

Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muß mind. 2,00 m betragen. Von Traufe und First sind Dachbauten deutlich abzurücken.

Die Einzellänge der Gauben darf 5 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Die Höhe der Gauben vom Anschluß an der Dachfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachfläche gemessen, darf höchstens 1,60 m betragen.

### **2.2 Dachfenster**

Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung untergeordneter Räume einzusetzen mit der Beschränkung auf eine Größe (kleine Fensterformate mit stehendem Format). Der Abdeckrahmen ist farblich auf die Dachdeckung abzustimmen.

### **2.3 Dachvorsprung**

Taufseitig größerer Dachvorsprung als giebelseitig, in der Regel traufseitig 0,80 - 1,00 m, giebelseitig 0,40 bis 0,60 m.

## **3. Fassadengestaltung**

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude (auch Garagen) sind als verputzte oder mit Holz verkleidete Flächen zulässig. Für Wandanstriche sind Farbtöne aus der Erdfarbenscala zu verwenden. Grelle Farbtöne oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.

Holz ist in zimmermannsmäßiger, einfacher und kräftigen Profilierungen anzuwenden. Außenwandschalungen sind in Deckel- oder Deckleistenschalung vorzusehen mit einer Bettbreite von mind. 16 - 20 cm.

### **3.1 Fenster**

Öffnungen sind in stehenden, hochrechteckigen Formaten auszuführen mit einer Beschränkung auf wenige Formate. Die Fenster im EG und DG sind mit Fensterläden zu versehen. Fensterflächen über 1 m<sup>2</sup> sind senkrecht und /oder waagrecht zu unterteilen.

#### **4. Gestaltung der befestigten Flächen**

Soweit Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen befestigt werden, sind diese mit wassergebundenen Belägen oder Pflasterbelägen auszuführen.

#### **5. Geländeänderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1 m vorgenommen werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 30 ° anzulegen.

#### **6. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante Fenster im EG zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

#### **7. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Entlang der Straßengrenze sind nur Einfriedungen als Holzzaun (max. 80 cm hoch), sowie lebende Einfriedungen (Hecken, heimische Sträucher und Büsche) zulässig. Zwischen Grundstücken sind nur lebende Einfriedungen, wie oben aufgeführt, zulässig. Innerhalb des Pflanzstreifen kann ein max. 80 cm hoher Holzzaun oder Drahtgeflecht angebracht werden. Der Abstand von der Grenze muß für den Zaun mind. 50 cm betragen.

Bei Grundstückszufahrten sowie öffentl. Straßen sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen Hecken und Bepflanzungen max. 0,80 m hoch sein. Sichtwinkel sind auch für Zufahrten auf Nachbargrundstücken zu beachten.

#### **8. Dränagen - Grundwasserabsenkung**

Dränagen sind nicht zulässig.

#### **9. Pflanzgebote**

Die Bepflanzungen sind bis zur Schlußabnahme der einzelnen Bauvorhaben herzustellen.

#### **10. Allgemeine Hinweise :**

##### **Fassadengestaltung**

Auf einfache Profilierung der Holzbauteile ist zu achten. Auf glatte Materialien, wie z.B. Glasbausteine, Metalle, Faserzementplatten, Kunststoffe, Keramik sollte verzichtet werden.

### Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung ist ein preiswertes und zugleich äußerst wirksames Gestaltungsmittel, die das Haus mit der Natur verbindet, die Fassade als Wetterpuffer schützt, farbliche Akzente in der Fassade setzt und zur gestalterischen Aufwertung einer fensterlosen Außenwandfläche dienen kann

### Dränagen- und Grundwasserabsenkung

Während der Bauzeit können Dränagen ins Kanalnetz eingeleitet werden. Spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) ist die Einleitung zu beseitigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

## § 4

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO Baden Württemberg handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Ausgefertigt:**

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluß überein. Die Vorschriften über die Aufstellung (§ 34 Abs. 4 und 5 BauGB) sind eingehalten.

Ottenbach, 30.07.1999

  
Frick  
Bürgermeister

