

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“ (nach § 74 LBO)

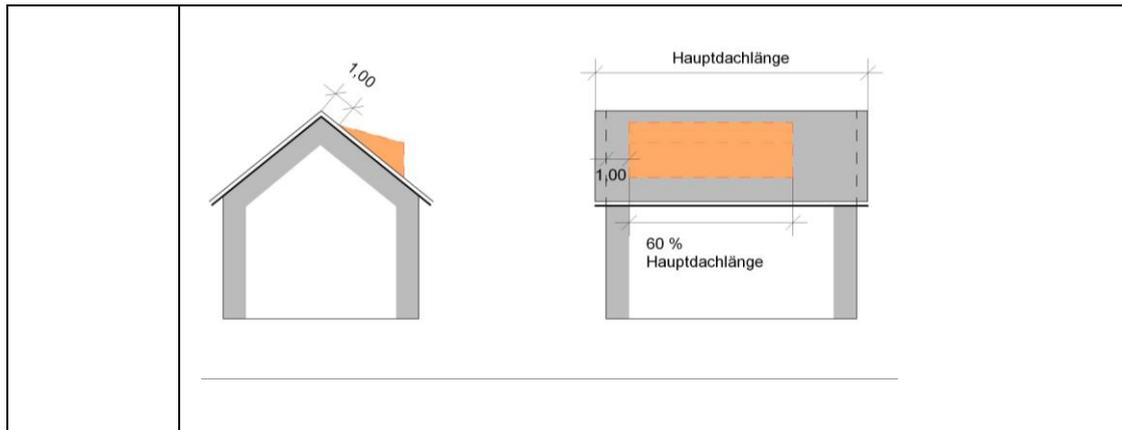
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind zu mindestens 75% der Dachfläche mindestens extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt werden.</p> <p>Glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p> <p>Der unter 2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) festgesetzte Versatz bei größeren Wandhöhen ist gestalterisch in Material und Farbe von der Hauptfassade abzusetzen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Weiterhin darf die zulässige Hüllfläche (WA 2 bis WA 4) für Dachaufbauten um maximal 50 cm überschritten werden.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>



2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m und in einem Mindestabstand von 0,5 m bezogen auf die Straßenverkehrsfläche zulässig.</p> <p>Zwischen den privaten Grundstücken sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m (auf das bestehende Gelände bezogen) zulässig.</p> <p>Innerhalb der Pflanzgebotsfläche im östlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m bezogen auf das bestehende Gelände (siehe Höhenlinien im zeichnerischen Teil) zulässig. Die Stützmauern sind mit Blocksteinen in den Materialien Muschelkalk oder Kalkstein auszuführen. Oberhalb der Stützmauern ist in einer Neigung von 1:1,5 (Höhe:Breite) anzuböschchen.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für die dritte Wohneinheit bei Einzelhäusern ist nur 1 Stellplatz erforderlich.
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1,50 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	--

	Anfallender Erdaushub hat (getrennt nach Ober- und Unterboden) nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Grundstück ist ein Regenwasserspeicher (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung) herzustellen.</p> <p>Das Fassungsvermögen muss mindestens 2,0m³ pro 100m² waagrecht projizierter Dachfläche betragen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mitzurechnen. Die Flächen mit Dachbegrünung müssen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisterne zu leiten. Der Überlauf der Rückhalteinlage ist an den öffentlichen Regenwasserkanal (Rückhaltebecken) anzuschließen und das Regenwasser ist gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist dabei mit 0,3 l/s pro 100m² Dachfläche einzustellen.</p>
--	--