

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ziegelgärten“ (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).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p><u>Nebenanlagen und Garagen</u></p> <p>Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</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>

	<p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

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

	<p>Einfriedigungen und Stützmauern</p> <p>Nicht eingegrünte Einfriedigungen wie Mauern und Zäune, sowie Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.</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 (Schottergärten).</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

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

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Baugrenzen nur bis maximal 1,5 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	--

	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 Gebäude ist eine Zweikammerzisterne zur Rückhaltung sowie zur Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung) herzustellen.</p> <p>Das Rückhaltevolumen muss 2,0 m³ betragen. Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisterne zu leiten. Der Überlauf der Rückhalteinlage ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.</p>
--	---