

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### II.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
i. d. F . vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i. d. F . vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
i. d. F . vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009

Mit In-Kraft-Treten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen anderweitigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

**Es wird Folgendes festgesetzt:**

### II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan vom \*\*.\*\*.2012 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig. Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

#### 2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

##### 2.1 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind im Planteil festgesetzt.

##### 2.2. Dachformen

Zulässig sind räumliche Dächer als Sattel- oder Walmdächer. Bei untergeordneten Bauteilen sind begrünte Flachdächer zulässig.

##### 2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30<sup>0</sup>, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge.

Sie sollten einmal unterteilt sein.

Der Abstand zum Hauptfirst muss mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), der Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m betragen.

Die Außenhaut der Gauben hat den Materialien des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Ansichtsfläche der Gaupe (n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für Schleppegauben.  
Bei Gaupen mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.  
Dacheinschnitte (Loggien) dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge.  
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

### 3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 74(1)3 LBO)

#### 3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen.

Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Freistehende Windanlagen sind unzulässig

#### 3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 . auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

#### 3.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Diese sind zu begrünen.

### 4. **Notwendige Spielplätze**

Bei Wohngebäuden, Hausgruppen oder ähnlichen für das Wohnen bestimmten baulichen Anlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude oder baulicher Anlage ist, entsprechender gesetzlicher Vorgabe ein Spielplatz zu errichten.

Die notwendig nachzuweisenden Spielplätze dürfen auch im Rahmen einer entsprechend großen Spielplatzeinheit zusammengefasst werden.

### 5. **Außenantennen** (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig.

### 6. **Freileitungen** (§ 74(1)5 LBO)

Freileitungen aller Art sind unzulässig.

7. **Zahl der Stellplätze**

Die gesetzlich notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten. Für Wohneinheiten bis 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuordnungsnachweis sind die 0,5 Überhangstellplätze jeweils benachbarten Wohneinheiten zuzuweisen.

Es kann auch eine Sammeltiefgarage für mehrere bauliche Einheiten errichtet werden.

Die Zufahrt ist ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus vorzusehen.

8. **Müllbehälterstandorte**

Müllaufstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen. Für die Bepflanzung gilt die Pflanzliste der planungsrechtlichen Festsetzungen.