

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGE UND GELTUNGSBEREICH:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“)

II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

II.1.1 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.

II.1.2. Dachgestaltung

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

II.1.2.1 Dachformen

Siehe Planeinschrieb im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Baufelder A, B1, B2 und C: Satteldach (SD) mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (GD).

Baufelder A, B1, B2 und C: Oberirdische Garagen: FD , Pultdach (PD) oder (SD)
Carports: FD oder Pultdach (PD).

Baufelder D bis M: Oberirdische Garagen und Carports: FD oder Pultdach (PD).

II.1.2.2 Dachneigungen (DN)

Siehe Planeinschrieb im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Baufelder A, B1, B2 und C: DN 30° - 40°. Die Neigung von Solaranlagen ist der Dachneigung anzugleichen.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: DN bis max. 7° (FD und GD).

Baufelder A, B1, B2 und C: Oberirdische Garagen: DN bis max. 7° (FD und PD), DN bis max. 40° (SD).
Carports: FD oder Pultdach (PD).

Baufelder D bis M: Oberirdische Garagen und Carports: DN bis max. 7° (FD und PD).

II.1.2.3 Dachdeckung

Baufelder A, B1, B2 und C: Dachdeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Baufelder D1, D2, D3 bis M: Mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm), mit Ausnahme von baurechtlich zulässigen Dachterrassen, untergeordneten

| | |
|-----------------------------------|--|
| <u>Baufelder A bis M:</u> | Bauteilen, Nebenanlagen und unter Solaranlagen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 5 im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt. |
| <u>Baufelder A, B1, B2 und C:</u> | Oberirdische Garagen und Carports (FD und PD): mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) mit Ausnahme von baurechtlich zulässigen Dachterrassen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 5 im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt. |
| <u>Baufelder A bis M:</u> | Tiefgaragen: Erddeckung mindestens 50 cm mit Ausnahme von Wegeflächen, Terrassen etc.. Es ist steinfreier, kulturfähiger Oberboden zu verwenden und eine durchwurzelbare Bodenschicht mit anteilig humosen Oberboden herzustellen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. |

II.1.2.4 Dachaufbauten

| | |
|------------------------------------|---|
| <u>Baufelder A, B1, B2 und C:</u> | Die Länge von Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe max. 40 % der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Solaranlagen gelten nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Regelung. |
| <u>Baufelder D1, D2, D3 bis M:</u> | Dachaufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) sind zulässig. Punktuelle technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Wärmepumpen etc.) sind zulässig. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten ist mit Dachaufbauten ein Mindestabstand zum Dachrand von 1,0 m einzuhalten. Die Elemente von Solaranlagen sind so auszuführen, dass eine Reflektion auf umgebende Baugebiete und zur Ortslage Großsachsenheim verhindert wird (Entspiegelungsgebot). |

II.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrassen 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.

II.3. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Raum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen. Ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Auf den Baugrundstücken, bei denen die Aufstellung der Müllbehälter zur Abholung auf geeigneten öffentlichen Flächen nicht möglich ist, sind geeignete Flächen einzurichten (z.B. Zufahrtsbereich).

II.4. Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzwände (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

II.4.1 Einfriedigungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Tote Einfriedungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mauern als Einfriedigungen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig (z.B. als Sockelmauer). Die Höhe wird auf die Höhe der Einfriedigung angerechnet.

Pflanzliste:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |

II.4.2 Stützmauern

Erforderliche Mauern zur Herstellung von Tiefgaragenzu-/ Ausfahrten gelten nicht als Stützmauern im Sinne dieser Regelung.

Sichtbare Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern auch in anderer Bauweise zugelassen werden, wenn dies statisch zwingend erforderlich ist.

Die sichtbare Höhe von Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen ist begrenzt auf höchstens 0,5 m.

II.4.3 Sichtschutzwände

Sichtschutz- oder Blendschutzwände müssen einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,5 m einhalten und dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Fläche von maximal 15 qm pro Baugrundstück begrenzt. Von dieser Festsetzung darf auch in potentiell städtebaulich begründbaren Ausnahmen weder abgewichen noch befreit werden.

Zur Abschirmung zwischen Doppel- / Reihen- oder Kettenhäusern und zwischen Gartenanteilen bei Etagenwohnungen ist eine Sichtschutzwand entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. der gemeinsamen Gartenanteilsgränze bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Tiefe ab Hausgrund von maximal 4,0 m zulässig.

II.5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäude ist unzulässig. Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Mobilfunkantennen sind im WA nicht zulässig.

II.6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

II.7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (notwendige Stellplätze). Die Summe wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. je Einfamilienhaus generell mindestens 2 Stellplätze).

II.8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.