

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004

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

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 13.02.2008 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

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

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten in einem gedeckten Farbton ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Aneinander gebaute Doppelhäuser sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung ist mit 30° - 40° festgelegt. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Carports und Garagen.) Aneinander gebaute Doppelhäuser sind in gleichen Dachneigungen auszuführen.

2.2 Dachformen

Die Dachform ist als Satteldach zulässig. Dabei sind auch um bis zu 1,0m in der Höhe versetzten Dachflächen zulässig. Garagen und Carports sind bei Integration in das Hauptgebäude in die Dachform des Hauptgebäudes einzubeziehen. Freistehend sind sie nur mit Flach- und Pultdächern bis 8° Dachneigung zulässig, welche extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Aneinander gebaute Doppelhäuser sind in gleichen Dachformen auszuführen.

2.3 Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Der Einsatz von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung wird ausgeschlossen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solaranlagen und begrünte Dächer. Es wird empfohlen, die Dächer extensiv zu begrünen.

2.4 Dachaufbauten

In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe maximal 8m betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,8m senkrecht zum First gemessen zulässig.

2.5 Sonderregelung für Dachneigung/Dachform

Von den unter II 3, 2.1 und 2.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Solarkonzepte es erfordern.

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.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,20m Höhe – zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Mit Einfriedungen bis zu 1,0m Höhe ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50cm einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

3.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

Das Gelände ist ansonsten der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

Mit Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 50cm einzuhalten und ab einer Höhe über 50cm sind sie zu begrünen

4. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

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.

Freistehende Anlagen sind unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Zahl der Stellplätze (§ 74(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 (1) LBO wird für Einzel- und Doppelhäuser auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vor Garagen als zweiter Stellplatz anerkannt wird, soweit dieser der selben Wohneinheit zugeordnet wird wie die hinter liegende Garage.