

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Schwaigerner Straße - Süd "

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

B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

B.1.1.1 Hauptgebäude (Satteldach, versetztes Satteldach) siehe Planeintragung

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

Direkt aneinandergrenzende Garagen und/oder überdachte Stellplätze müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dachdeckung ist zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten sowie Solaranlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei (§3 BauNVO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile wie z.B. Dachgauben.

B.1.3 Dachaufbauten bei Satteldächern

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40% der dazugehörenden Dachlänge betragen, jedoch max. 4,00 m,
- Der Abstand der Dachgauben von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen,
- Die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

B.1.4 Dachüberstände

Satteldachhäuser: Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0,50 m und Traufseite nur bis 0,70 m - gemessen vom Hausgrund – zulässig.

B.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben. Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

B.1.6 Stützmauergestaltung

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,3m betragen.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0,80 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

B.2 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Geländemodellierungen über 1,2 m sind genehmigungspflichtig.

Geländemodellierungen entlang der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

B.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (nach § 9 (1) 15 BauGB i.V. mit § 74 (1) 1 LBO)

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (i.V. mit § 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, als durchlässiger Holzstaketenzaun oder als Trockenmauer aus örtlichem Naturstein zulässig.

Andere Zaunarten sind entweder in die Pflanzung zu integrieren (Drahtgeflechtzäune) oder auf die Innenseite der Pflanzung zu setzen.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

Gegenüber den Baugrundstücken:

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen sind nur Holz- und Maschendrahtzaun jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

B.5 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasenfugensteine, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

B.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Nach § 74 (2) 2 LBO sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze notwendig. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

B.7 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

B.8 Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.9 Freianlagen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standard und Umfang der vorgesehenen Pflanzungen und Ausbildung der Belagsflächen liefern.