

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

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 bisher möglicherweise auf anderer Rechtsgrundlage vorhandene örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

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 ausgeführt werden. Ausnahmsweise dürfen Wandelemente in untergeordnetem Umfang auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Großflächige reflektierende Strukturen sind nicht zulässig.

Grelle Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude und/oder Hausgruppen sind hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Auf die umgebenden Gebäudestrukturen ist bei der Gliederung der Fassaden Rücksicht zu nehmen.

Die baulichen Anlagen sind so zu gliedern, dass nach außen ein möglichst kleinteiliger Eindruck von unterschiedlichen Gebäuden entsteht, wie er ortstypisch ist.

Dazu sind Vor- und Rücksprünge von min. 1m Tiefe und einem maximalen Abstand von 12m in der Sichtlinie zu erzeugen.

Runde oder gewölbte Fassadenformen dürfen nur in untergeordneten Bauelementen (Eingang / Treppenanlagen) vorgesehen werden. Diese sind an Hauptrichtungswechseln (Außenecken) unzulässig.

Turmbildungen, auch bei Aufzügen, sind nicht zulässig.

Vertikale Glasgliederungen sind nicht zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Dachneigungen

Es sind als Hauptdächer Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad vorzusehen. Die Firstausrichtung ist dem Planteil zu entnehmen.

In untergeordneten Gliederungselementen können begrünte Flachdächer vorgesehen werden.

2.2 Dachformen

Dachterrassen sind in die Dächer als Loggien zu integrieren. Bei Erreichen der maximalen Baudichte wird zusätzliche Fläche versiegelt. Hierfür sind im Bereich der neu zu errichtenden

Gebäude deshalb begrünte Dächer nachzuweisen. Die Substratstärke muss mindestens 25cm betragen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

2.4 Dachmaterial

Es sind Dachziegel in gemischter Farbgebung in RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 8016, 8017 und 8019 zulässig.

Die abgesetzten Gebäudegliederungen aus Ziff. II (3) 1.1. sind jeweils mit einer anderen Farbe zu versehen.

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 Gestaltung der Müllbehälteraufstellflächen

Müllaufstellflächen sind mit einem zu begrünenden Rankgerüst, welches mindestens 50% der ausgewiesenen Fläche überdeckt, zu versehen.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 – auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis max. 1,0 m Höhe – zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis max. 2,00 m zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.

Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.

Betonmauern und Betonstützelemente sind dauerhaft flächig zu begrünen.

3.4 Stützmauern

Stützmauern sind Mauern, die keinem anderen Zweck als der Hangsicherung dienen.

Sichtbare Stützmauern sollen möglichst als Trockenmauern ausgeführt werden.

Gehen diese Mauern in Konstruktionswände der baulichen Anlagen über so sind diese artgleich zu verblenden.

3.5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Parabolantennen sind nicht zulässig.

3.6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Werbeanlagen §74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen, mit Ausnahme der Gasthof-/ Hotelbeschilderung, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5. Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Befestigungen der Parkplatzflächen sind, um die Flächenversiegelung zu reduzieren, wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster). Stellplatzflächen, Abfallboxen etc. sind durch geeignete Bepflanzungen einzugrünen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze orientiert sich an der VwV Stellplätze und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt.