

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „WEILENBERGER HOF I – 1. Änderung „ (Deckblatt)

RECHTSFESTSETZUNGEN VOM 13.05./23.09.2005

Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760),
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) m. W. v. 06.08.05 sowie
- die **jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften**.

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

- 1.0.0 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Grelle und extreme Farbgebungen sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Beton, Blech, keramischen Materialien sind nicht zulässig. Sind nur an untergeordneten Bauteilen möglich. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.
- 1.1.0 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Nebenanlagen (Gebäude) als Anbauten ans Hauptgebäude, auch Wintergärten, dürfen maximal die halbe Länge der jeweiligen Seite des Hauptgebäudes in Anspruch nehmen. Es sind Wandverkleidungen in Holz zu verwenden (ausgenommen Wintergärten und untergeordnete Bauteile). Die Dachdeckung ist wie beim Hauptdach vorzusehen (ausgenommen Wintergärten).
- 1.2.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 1.2.1 Dachform**
Im gesamten Geltungsbereich sind symmetrische Satteldächer, Dachneigung nach Planeinschrieb, vorgeschrieben. Je Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig. Bei Garagen und Carports sind andere Dachformen zugelassen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° Neigung sind zu begrünen.
- 1.2.2 Dachdeckung**
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden (ausgenommen Rundbogengauben).
- 1.2.3 Nebenfirste**
Rechtwinklig zum Hauptfirst ist je Dachseite ein Nebenfirst (Zwerchgiebel) zulässig. Der Abstand zum First hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) zu betragen. Die Dachdeckung hat der des Hauptdaches zu entsprechen. Der Nebenfirst darf höchstens 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches in Anspruch nehmen.

1.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.
Die Dachaufbauten dürfen je Hauseinheit insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Trauflänge in Anspruch zu nehmen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens	2,00 m
- zur Traufe mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zum First mindestens (Dachfläche gemessen)	0,80 m
- zwischen einzelnen Gauben mindestens	1,50 m

1.2.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur mit Überdachungen, die den Forderungen der Dachgauben entsprechen, zulässig.

1.2.6 Solaranlagen

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind grundsätzlich zulässig.

1.3.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur zulässig als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte bis 1,0 m Höhe (Abstand zum Außenbereich und zu öffentlichen Flächen mind. 0,5 m).
Fußmauern sind nicht zugelassen, Randeinfassungen zu öffentlichen Flächen max. 0,2 m hoch.

1.4.0 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sie sind in den Vorgartenbereichen zu verkleiden und einzugrünen.

1.5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Baugrundstück darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.
Im Festsetzungsbereich WA ** dürfen nicht mehr als 80 % in Anspruch genommen werden.

Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zulässig.
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für die Gehölzpflanzung sollten nicht mehr als 40 % Koniferen verwendet werden. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

1.6.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telegraphenwegegesetz, nicht zulässig.

1.7.0 Maximale Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Hauptgebäude darf folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Z = I	4,0	9,0
Z = II	6,0	11,0
Z = III	9,0	13,0

Die Traufhöhe ist im Bereich Z = I, Z = II, Z = III auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einzuhalten, eingeschlossen Zwerchgiebel.

Traufhöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe = Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel.

1.8.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig für Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in den jeweiligen Gebäuden.

Werbeanlagen sind am Gebäude (nicht über Dach) oder freistehend auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Anlagen mit wechselnden, bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

Folgende Maße sind einzuhalten:

Im WA max. 1 m² (an Wänden) bzw. 0,1 m² (freistehend)