4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (aufgrund § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

4.1.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind zulässig, soweit diese maximal einen Anteil von 20 % der Dachfläche einnehmen.

4.1.2. Dachaufbauten

(1) Für technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn sie insgesamt eine Fläche von 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen, welche in Punkt 4.1.4. geregelt sind.

(2) Technische Dachaufbauten gem. Abs. 1 sind mit einem Mindestabstand von ihrer Höhe vom Dachrand (Außenkante Attika) des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

4.1.3. Fassadengestaltung

(1) Der Gestaltungsleitfaden für das Baugebiet "Bachtobel" ist als Grundlage für die Detailgestaltung zu verwenden.

(2) Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig.

(3) Klinkerfassaden sind - auch in Teilflächen - unzulässig.

(4) Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig.

(5) Die Farbigkeit der Fassadenflächen, Fenster und Außentüren, Garagentore etc. richtet sich bei den privaten Reihenhäusern nach dem Gestaltungsleitfaden für das Baugebiet "Bachtobel".

(6) Grelle, leuchtende Fassaden-Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.1.4. Photovoltaik

(1) Photovoltaikanlagen sind in liegender oder aufgeständerter Ausführung auf den Flachdächern zulässig. Dabei dürfen aufgeständerte Anlagen maximal 50 cm von der Dachfläche herausragen. Des Weiteren sind PV-Anlagen an der Fassade sowie als Gartenzaunersatz (hierzu Ziffer 4.3.1 (1)) zulässig.

(2) Die Bereiche von Dach-Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zu realisieren.

4.2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 (1) 2 LBO)

4.2.1. Werbeanlagen an Fassaden

(1) Werbeanlagen an Fassaden sind im gesamten Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig. Dabei besteht keine Bindung an die Stätte der Leistung. Werbeanalgen, die nicht an Fassaden angebracht sind, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

(2) Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf je Fassadenseite 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(3) Die Breite der einzelnen Werbeanlagen darf max. 25 % der Breite der jeweiligen Fassadenseite betragen.

(4) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

4.2.2. Automaten

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Automaten (wie z.B. Foodautomaten) nur auf öffentlichen Flächen zulässig, auf privaten Flächen sind diese unzulässig.

(2) Die konkrete Nutzung des Automaten ist im Einzelfall mit der Kommune abzustimmen.

4.3. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 (1) 3 LBO)

4.3.1. Einfriedungen / Zäune

(1) Die Höhe von Einfriedungen beträgt für "lebende" Einfriedungen (Hecken etc.) max. 1,5 m und für "bauliche und nicht lebende" Einfriedungen (z.B. Betonelemente, Solarzäune) max. 1,3 m (bei Solarzäunen zuzüglich Bodenabstand - siehe Ziffer 2.15 (8)).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(2) Im Bereich der Vorgärten zu Erschließungsstraßen hin sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Heckenpflanzungen (Heimische Arten wie Rotbuche) bis 0,8 m Höhe oder "bauliche und nicht lebende" Einfriedungen bis 0,5 m Höhe (z.B. Betonelemente oder Natursteine).

(3) Schotterungen, auch in Teilflächen mit einer Gesamtfläche von über 10 m^2 sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

(4) Einfriedungen entlang von Rad- und Gehwegen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m ab Grundstücksgrenze einhalten.

(5) Die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere gem. Festsetzung 2.15.8 kann bei "baulichen und nicht lebenden" Einfriedungen alternativ zum Bodenabstand durch Lücken in den Einfriedungen hergestellt werden (s. Darstellungen im Gestaltungsleitfaden).

4.4. Stellplatzverpflichtung

4.4.1. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 (2) 2 LBO)

(1) In den kommunalen und privaten Geschosswohnungsbauten sind für Wohneinheiten mit bis zu 60 m^2 Wohnfläche 1,5 STP und für Wohneinheiten über 60 m^2 Wohnfläche 2 STP nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgargen nachzuweisen.

(2) Je Wohneinheit in den privaten Geschosswohnungsbauten in den Bauräumen 18a und 18b sind 2 STP ausschließlich in Tiefgargen nachzuweisen.

(3) Je Gebäude der privaten Geschosswohnungsbauten sind 2 STP oberirdische Besucherstellplätze in den Grundstücksflächen nachzuweisen.

(4) Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sind 2 STP je Wohneinheit innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.05.2022 überein.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt

Dömges Architekten AG

Kressbronn a.B., 27.05.2022

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen