

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Im WA 1, WA 3 und MD sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit maximal 40 Grad Dachneigung, Walmdächer mit maximal 30 Grad, Pultdächer mit maximal 15 Grad und Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer mit 35 Grad Dachneigung zulässig. Zusätzliche Dachformen entsprechend WA 1 können zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

Im WA 4 und MU sind Pultdächer mit maximal 15 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat für Dächer über 25 Grad mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dachflächen unter 25 Grad dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Unbeschichtete Metalldeckungen oder Regenrinnen bzw. Fallrohre aus Zink, Kupfer oder Blei sind allgemein unzulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden bis 10 Grad Dachneigung sind zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht als Terrasse oder zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Mindestabstand vom Ortgang 1,50 m (gemessen parallel zur Dachfläche)
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o. ä. freigehalten werden.

## **2.2 Werbeanlagen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von maximal 1 m<sup>2</sup> aufweisen.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur L 556 keine baulichen Anlagen zulässig. In einem Abstand von 20 bis 40 m bedürfen sie der behördlichen Zustimmung. Freistehenden Werbeanlagen wird dabei nicht zugestimmt.

## **2.3 Einfriedungen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe

Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg bis 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für alle Einfriedungen ist die Höhe der fertigen Straße.

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind abweichend von genannten örtlichen Bauvorschriften folgende Einfriedungen zulässig:

- Massive Einfriedungen aus Mauerwerk oder Naturstein bis 2,50 m Höhe.
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 2,50 m Höhe.

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blüh- oder Ruderalflächen zulässig. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **2.5 Zahl der Stellplätze** **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Sofern einer Wohnung zugehörig sind hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zulässig.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## **2.7 Umgang mit Niederschlagswasser** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Straßenflächen ist - sofern technisch möglich - oberflächlich oder über die Regenwasserkanalisation den gekennzeichneten Grünflächen zur Versickerung zuzuführen.

Anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist vor Ort schadlos, d. h. flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden, zu versickern. Auf die Bereitstellung ausreichend großer Flächen ist im Zuge der Überplanung der Grundstücke zu achten.

Nur im begründeten Fall kann ausnahmsweise eine Ableitung in die Regenwasserkanalisation zugelassen werden. Dabei ist eine direkte, d.h. ungedrosselte Einleitung unzulässig.