

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010,

zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dächer, Dachdeckung und Firstrichtung

Für Hauptgebäude in Teilbereich A sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35°- 45° gemäß zeichnerischem Teil zulässig.

Im Teilbereich B sind nur Flachdächer zulässig.

Im Teilbereich C sind nur Flach- bzw. Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° gemäß zeichnerischem Teil zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtungen gelten nur für Hauptdächer (nicht untergeordnete Dächer).

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Festsetzung sind Dachgauben (Hauptdachtraufe durchgehend) und Zwerchgiebel (Hauptdachtraufe unterbrochen).

Dachaufbauten sind nur im Teilbereich A in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang zulässig.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,0 Stellplätze für PKW nachzuweisen. Es sind 39 Kfz-Stellplätze und 152 Fahrradstellplätze gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.

4 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Terrassen, Zugänge oder Feuerwehrezufahrten benötigt werden, zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bewachsene Flächen.

Befestigte Flächen auf nicht überbauten Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist. Das bedeutet, dass auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagenwäsche etc. verboten ist.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, soweit sie nicht für Stellplätze, Terrassen, Zugänge oder Feuerwehrezufahrten benötigt werden.

Für befestigte Flächen sind helle Materialien zu wählen, welche einer Aufheizung entgegen-

wirken.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

Für die Laden-/Gastronomieeinheit im Erdgeschoss von Teilbereich A ist ein Schriftzug parallel zur Fassade bis zu einer Höhe von 0.40 m und ein Ausleger bis zu 0.50 m² zulässig. Die Breite der Werbeanlage darf max. 0.5 x Fassadenbreite betragen.

Für die sozialen Einrichtungen und Praxen ist eine gemeinsame Werbeanlage bis zu einer Gesamtgröße von 1,5 m² parallel zur Fassade mit aufeinander abgestimmten Einzeltafeln in der Erdgeschosszone zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Es sind nur Einfriedungen aus Holz oder Metall als offene Einfriedungen mit Hinterpflanzung oder lebende Hecken zulässig. Kunststoffausführungen sind unzulässig.

Offene Einfriedungen im Sinne dieser Satzung sind Zäune als Holz- oder Metallkonstruktionen mit einem Abstand der Latten oder Stäbe von mind. 0.10 m oder Zaunsysteme aus Metallgitter oder Metallgeflecht. Im Übrigen wird auf das Gesetz über das Nachbarrecht (NRG) verwiesen.

Bei Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitliche Sichtschutzblenden bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 3.00 m ab Haushinterkante nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist Oberkante Terrassenbelag.

7 Standorte von Wärmepumpen

Ebenerdige Standorte von Wärmepumpen sind einzugrünen oder einzuhausen, so dass sie der Sicht vom öffentlichen Straßenraum aus entzogen sind.