Teil A - 2
Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenflächen ohne Öffnungen sind mindestens alle 30 m durch vertikale Gliederungselemente, wie Fassadenbegrünung, Vor- bzw. Rücksprünge im Gebäudevolumen oder Wechsel der Fassadenmaterialität, über mindestens zwei Drittel der Höhe der Fassade zu untergliedern.

Die Fassadenhöhe des Sockels ist an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Gebäude auf max. 1,5 m über der Verkehrsfläche begrenzt. Hiervon sind Tiefgaragenzufahrten ausgenommen.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind als Dächer mit nicht gekrümmten Dachflächen vorgeschrieben. Ihre Dachneigung muss im MU 1 (MU 1a und MU 1b) 25° - 50° und ansonsten 0° - 40° betragen ohne Berücksichtigung von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, Vordächern oder Tiefgaragen. Im MU 1 sind zudem Flachdächer auf Nebengebäuden zulässig.

Bei den Pultdächern von Vorderhäusern an der Straße muss die niedrigere Wandhöhe auf der Seite der Erschließungsstraße liegen. Bei gegenseitig versetzten Pultdächern dürfen sich die beiden oberen Dachpunkte nur um 1 m bis 2 m voneinander unterscheiden. Im MU 3c sind Pultdächer nur unterhalb der im Gebiet zulässigen Traufhöhe zulässig.

Von den vorgehenden Vorschriften zur Dachgestaltung abweichend dürften Nicht-Wohngebäude, ausgenommen der Vorderhäuser an der Straße, sowie Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile auch Dachneigungen von 0° bis 20° aufweisen.

Die Dächer von Doppelhäusern und von Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Firstrichtung haben, außer sie haben alle eine Dachneigung von unter 5°. Die Traufhöhen und die Firsthöhen von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen jeweils identisch sein oder sich um mehr als 1 m in der Höhe unterscheiden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Zugelassene Gaubenform ist die Schleppgaube mit maximal 3 m Breite. Die Breite neuer Zwerchgiebel ist auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge, maximal jedoch 5 m, begrenzt.

Die Oberkante der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mind. 1 m unter dem First liegen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenwand (Außenhaut) darf 1 m bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern 1,50 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel auf einer Gebäudeseite darf insgesamt 50% der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände nicht überschreiten. Anlagen für regenerative Energien und technische Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

2.4 Materialität und Farbigkeit (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden aller Gebäude sind als mineralische Fassaden bzw. mit Holz, Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften oder mit Glas auszuführen.

Im MU und bei Wohngebäuden im GEe ist für geneigte Dächer ab 15° Ziegeldeckung vorgeschrieben.

Bei der Deckung der Dächer sind gedeckte Rot- und Braun- sowie Grautöne, Dachbegrünung oder (bei Flachdächern) Dachterrassen zugelassen und glänzende Dachmaterialien untersagt.

Die Dächer von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen in der Materialität und Farbigkeit wie das Hauptdach ausgeführt werden.

Die Dächer von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Weg oder Platz ausgebildet werden, als Gründach anzulegen.

Die Verwendung von reinen Primär- oder Sekundärfarben oder von Neonfarben ist auf den Gebäudeaußenseiten unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die zulässige Größe von Werbeflächen auf der jeweiligen Fassade darf insgesamt das Maß von 2 m² bzw. bei gewerblichen Hallenbauten das Maß von 20% der Fassaden-

fläche, maximal jedoch 20 m² und 7 m Breite, nicht überschreiten. Je Fassade ist maximal eine Werbeanlage mit über 1 m² Flächengröße zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und einer Breite von 1 m zulässig, und zwar je eine pro Grundstück. An den Außenseiten der Gebäude sind nach außen abstrahlende Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

2.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Plätze für bewegliche Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zwischen Baufenster und angrenzender Straße sind Lagerflächen ohne zur Straße hin vorgelagerten Sichtschutz (z.B. Bewuchs) unzulässig.

Vom Straßenraum oder Nachbargrundstück einsehbare, dauerhafte Abfallsammelstellen sind einzuhausen oder einzugrünen. Je Hausgruppe ist maximal eine Sammelstelle für Abfall, im MU 3c zzgl. einer temporären Abholflächen an der Straße, zulässig.

2.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Hecken oder offene Zaunanlagen (auch mit Bewuchs) mit einer Höhe von maximal 2,0 m bzw. in horizontaler Fortführung einer solchen bestehenden Zaunanlage bis maximal 2,5 m, und/oder als geschlossene Einfriedungen mit maximal 1 m Höhe zulässig. Bestehende Einfriedungen im MU 1 sind hiervon ausgenommen. Am Südrand des MU 1, MU 2 und GEe und am Ostrand des MU 1 dürfen geschlossene Einfriedungen zum Schutz der Freibereiche bis zu 2 m hoch sein. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Geländes an der Grundstücksgrenze ohne Berücksichtigung von Stützmauern. Einfriedungen mit einem Abstand von unter 5 m zur nächsten Böschungsoberkante des Kraichbachs sind nur zulässig, wenn der Gewässerrandstreifen des Kraichbachs nicht entgegensteht.

2.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohneinheit über 70 m² sind mindestens 2 geeignete Stellplätze nachzuweisen. Der zweite Stellplatz der Wohneinheit darf ein gefangener Stellplatz sein.

Für alle anderen Gebäudenutzungen ist die Anzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzverordnung (VwV Stellplätze) zu erbringen.