

5

**Gundelsheim-Höchstberg**

**Bebauungsplan**

**"Ob dem Dorf IV - 1. Änderung"**

**Textteil**

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**  
(§ 74 (1) 1 und 7 LBO)

**1.1 Dachform:**

Zulässig sind Satteldächer.

**1.2 Dachneigung:**

Bei Hauptgebäuden 37° - 42; bei Nebengebäuden und Garagen mind. 20°. Ausnahmsweise zulässig sind bei Nebengebäuden und Garagen begrünte Flachdächer.

**1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:**

Sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge. Hierbei ist mind. ein Abstand von 1,75 m von den Giebelseiten der

Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Schnitt der Dachhaut, bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten muß mind. 1,75 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

#### 1.4 Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen zu verwenden.

#### 1.5 Fassaden:

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen; leuchtende, glänzende, grelle und extrem dunkle Materialien und Anstriche sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

#### 1.6 Gebäudehöhen:

Bei Neubauten darf die max. Traufhöhe höchstens betragen:

bei 1 Vollgeschoß max. 4,0 m

bei 2 Vollgeschossen max. 6,0 m.

Gemessen wird von der am Hausgrund im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut.

#### 1.7 Nutzung von Sonnenenergie:

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie an/auf dem Gebäude (südexponierte

Dachflächen), wenn sich diese mit dem angestrebten dörflichen Charakter des Baugebietes städtebaulich verträglich darstellen.

**2. Antennen:**

(§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist max. 1 Außenantenne je Gebäude zulässig.

Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

**3. Niederspannungsleitungen:**

(§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Freileitungen sind zu verkabeln.

**4. Einfriedigungen:**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie:

- a) aus heimischen landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehenden Hecken oder
- b) als Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, die mind. 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, daß im Bodenbereich (h = 20 cm) eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

5. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen:  
(§ 10 (1) LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Geländeänderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1,0 m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendung oder verputzt zulässig. Der Bauaushub sollte auf dem Grundstück verarbeitet werden.

6. Garagen und Nebenanlagen:  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen und Nebenanlagen sollen, soweit möglich, in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Garagentore sind aus Holz herzustellen und farblich mit dem Hauptgebäude (Fenster, Türen etc.) abzustimmen.

Garagenflachdächer müssen extensiv begrünt werden.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Landratsamt Heilbronn - Kreisplanungsamt  
Heilbronn, 02.09.1997

  
Böhlinger