

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Obere Krautgärten – 1. Änderung.“

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Im WA1 und WA3 sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 35 – 45 ° zulässig.

Im WA2 sind Dächer von Hauptgebäuden ebenfalls ausschließlich als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 15° – 30° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sowohl Sattel als auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer von Nebenanlagen bzw. von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem nicht glänzenden Rot- bis Brauntönen oder Grautönen zu halten. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden, stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.

Im WA1, WA2 und WA3 sind als Dachaufbauten nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Vorm First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Gauben sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen, gemessen parallel zur Dachhaut. Die Summe der Länge der Dachgauben darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Um den Oberflächenabfluss und somit auch die Gewässerbelastung zu reduzieren, sind im gesamten Geltungsbereich sowohl die Flächen für Stellplätze als auch die Flächen für die innere Erschließung (insb. Fußwege, befestigte Platzflächen, usw.) aus wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen,

Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.) herzustellen.

- 3.3 Wenigstens 50% der Hausvorzone (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind bei Einzelhäusern durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Doppelhäusern müssen mindestens 20 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
- 3.4 Unzulässig in der Hausvorzone ist die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und -splintern, Stelen jeglichen Materials, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen.
- 3.5 Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter I 15. zulässig. Weiterhin sind gemauerte Einfriedungen und Zäune aus senkrecht stehenden Stäben aus Metall (kein Edelstahl) oder Holz maximal bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nach Pflanzliste unter I.15. zu begrünen und müssen zur öffentlichen Fläche so viel Abstand einhalten, dass der Bewuchs nicht in öffentliche Flächen hineinragt.

4. Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Die Standorte sind im Bauantrag darzustellen.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig

6. Erhaltung und Veränderung der Höhenlage von Grundstücken (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf der von der Planstraße abgewandten Seite der Hauptgebäude an den Grundstücksgrenzen als Geländeänderungen nur Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 7.1 Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Retentionszisternen – auf dem eigenen Baugrundstück – mit gedrosseltem Abfluss von 0,5 l/s zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindesten 30 l/ m² projizierte Dachfläche betragen
- 7.2 Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche aller Gebäude unabhängig von der Dachform und Dachneigung. Die Hälfte des Wasservolumens kann hierbei zur privaten Nutzung verwendet werden. Das Rückhaltevermögen von Dachbegrünungen wird angerechnet.
- 7.3 Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei einer hausinternen Nutzung des Regenwassers ist das anfallende Abwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eine Genehmigung der Installation durch die Stadtwerke ist Voraussetzung. Lage und Fassungsvermögen

der Zisternen einschließlich Überlauf sowie eine hausinterne Brauchwassernutzung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

- 1 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze für Wohnungen von 70 bis 100 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gern. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das im Bereich des Bauerbachs vorhandene und nach § 30 Abs 2 Nr. 4 BNatschG geschützte Biotop Nr. 169182150316 „Auwaldstreifen am Bauerbach südöstlich der Ortschaft Bauerbach“ in Bretten-Bauerbach wurde nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können, verboten. Dies gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen und Ablagerungen jeglicher Art.