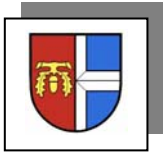


Bebauungsplan
„Auf der krummen Seite“
Gemeinde W A L Z B A C H T A L
OT Jöhlingen

TEIL 2
Örtliche Bauvorschriften (LBO)
Endfassung vom 28.11.2012



Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-architekten.de



2.0 Örtliche Bauvorschriften (LBO)

(§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

2.1 Dächer

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen.

Als Dachneigung wird 25° – 35° für Einzelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind mit der Dachneigung von 35° auszuführen.

Für Einzelgaragen und Nebengebäude wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Die Dächer von Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen. Die straßenseitigen Dachstützen müssen allerdings mind. 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

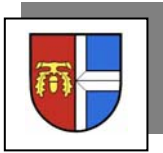
2.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rot-braun und grau bis anthrazit festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

2.3.1 Allgemeine Regelungen

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 28 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und -Einschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.
5. Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.
6. Vor Gauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen, die das Dach bis zur Traufe verbinden.

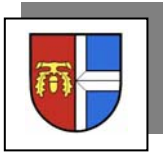


2.3.2 Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf in Summe 60 v.H. der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf jedoch maximal 5,0 m lang sein; die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9 m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln und von Dacheinschnitten darf 40 v.H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand – bei Doppelhaushälften und Hausgruppen auch zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einhalten. Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50 m und zu Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebeln mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.
4. Die Höhe der Gauben – gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau – darf 1,50 m nicht überschreiten. Wird mit der Dachgaube ein Rückschritt von der Außenwand um mindestens Außenwandstärke eingehalten, beträgt die maximal zulässige Höhe (vgl. Satz 1) 1,80 m, bei Dreiecksgauben 2,20 m.

2.3.3 Ausnahmen

1. In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Einhaltung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder einer grundrissbezogenen Härte führen würde, sowie bei der Erweiterung bestehender Anlagen zur Weiterführung der bisherigen technischen Ausführung, kann von den Festsetzungen des § 4 eine Ausnahme getroffen werden.
2. Ausnahme von § 4 Abs.1 Nr.2 und Abs.2 Nr.2 Satz 1 letzte Alternative
Unterschiedliche Arten von Dachgauben auf einer Traufseite sind zulässig, wenn sie ohne Unterbrechung direkt aneinander anschließen und die Maße nach § 4 Abs.2 Nr.1 nicht überschreiten.



3. Ausnahme von § 4 Abs.2 Nr. 2 Satz 2

Bei Gebäuden in der halboffenen oder geschlossenen Bauweise mit einer Gebäudebreite von weniger als 8,0 m kann der Abstand von Zwerggiebeln zur Gebäudeaußenwand/Brandwand auf 1,50 m reduziert werden.

2.4 Mülltonnenstandplätze

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

2.5 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auch Anlage 1)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind „tote“ Grundstückseinfriedigungen nur als durchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Ihre Höhe (bis zur Oberkante Zaun) darf max. 1,00 m - gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Trockenmauern sind als Einfriedigung bzw. Teil einer Einfriedigung nicht zulässig. Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zu (selbständigen) öffentlichen Fußwegen darf 1,85 m nicht übersteigen. Es sind nur durchlässige Zäune zulässig. „Lebendige“ Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig. Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über Bezugshöhe (BZH) - darf 1,85 m nicht überschreiten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Mauern sind bis max. 1,0 m über bzw. unter dem Gelände zulässig.

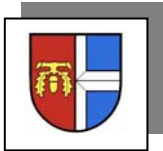
Außerhalb der OD/E-Grenze dürfen Einfriedungen nur in einem Abstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der L 559 errichtet werden.

2.6 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es sind folgende Stellplätze herzustellen:

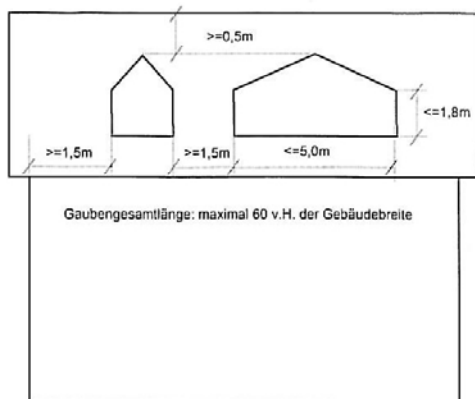
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Für Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| - Für Wohnungen über 40 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| - Für Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |



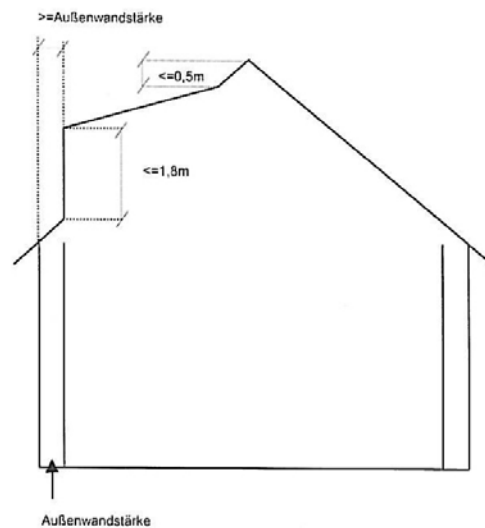
Anlage

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

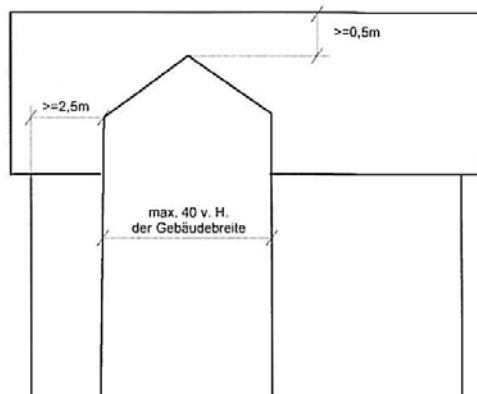
A Giebelständige Gauben



D Regelquerschnitt



B Zwerchgiebel



Sonderformen



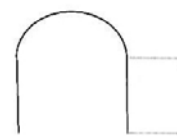
Dreiecksgaube

<=2,2m



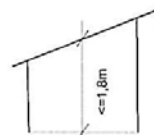
Segmentbogengaube

<=1,8m



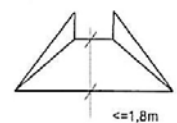
Rundbogendachgaube

<=1,8m



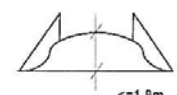
Pultdachgaube

<=1,8m



Trapezdachgaube

<=1,8m



Banddachgaube

<=1,8m

C Schleppgauben

