



# **Gemeinde Walzbachtal OT Jöhlingen**

## **Bebauungsplan "Gageneck" 2. Änderung**

## **Örtliche Bauvorschriften** Endfassung: 29.11.2010

Gemeinde Walzbachtal

OT Jöhlingen

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Gageneck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

---

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) .....	<b>3</b>
1.1. Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen .....	3
<b>2. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs.1 und 3 LBO) .....</b>	<b>5</b>
2.1. Geländeveränderungen / Aufschüttungen .....	5
2.2. Einfriedungen .....	5
2.3. Vorgartenbereiche .....	5
2.4. Stützmauern .....	5
<b>3. Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen in neuen Baugebieten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....</b>	<b>5</b>
3.1. Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen .....	5
<b>4. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....</b>	<b>5</b>
4.1. Werbeanlagen.....	5
4.2. Automaten.....	5
<b>5. Anzahl der Stellplätze / Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Abflussmindernde Maßnahmen</b> (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, i.V.m. § 45 b Abs. 3 WG) .....	<b>6</b>
6.1. Anlagen zur Regenwassernutzung .....	6

## **Gemeinde Walzbachtal, OT Jöhlingen**

### **2. Änderung zum Bebauungsplan "Gageneck"**

---

#### **Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der letzten Änderung.

#### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

##### **1.1. Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen**

###### **1.1.1. Dachform**

Alle geneigten Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig geneigte Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer gemäß Planeintrag zu errichten.

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

###### **1.1.2. Dachneigung**

Die Dachneigung erfolgt gemäß Planeintrag.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen von 0 - 45 ° zulässig. Dächer mit einer Neigung unter 15 ° sind extensiv zu begrünen.

Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung zu beiden Seiten (auch bei versetzten Pultdächern) des Firsts gleich sein.

###### **1.1.3. Dachdeckung**

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen oder Dachziegeln in roten bis braunen und grauen bis schwarzen Farbtönen vorzunehmen. Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

Dachflächen sind aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei unzulässig. Dies gilt nicht für Bauteile an Dachaufbauten, da hier nur geringfügige Materialmengen zur Verwendung kommen. Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

Dächer von Nebengebäuden sind wie die Dächer der Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

###### **1.1.4. Sonnenkollektoren**

Anlagen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

#### 1.1.5. **Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster**

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgaube, Schleppgaube, Flachdachgaube etc.) an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Bei Dachgauben, deren Seitenwände nicht senkrecht stehen (Schlepp- u. a. vergleichbare Gauben), wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Die Summe der Vorderflächen von Gauben und Dachaufbauten, ist mit höchstens 2/3 der horizontal sichtbaren Satteldachfläche - in horizontaler Sicht – festgesetzt von höchstens:

- der Breite von: max. 2/3 der jeweils horizontal sichtbaren Satteldachfläche, gemessen von der Außenwandfläche,
- der senkrechten Seitenhöhe von: 1,50 m bei Gauben (gemessen wird von Dachhaut zur Sparrenunterkante),

Ein deutlicher Rückschritt der Gaube von der Außenwand muss erkennbar sein durch:

- einen Rückschritt um mindestens einer Wandstärke, oder um
- einen Rückschritt um mindestens zwei Ziegelreihen, die vor der Gaube durchlaufen.

Der Anschnitt der Gaube mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem First liegen

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m und untereinander von mindestens 1,50 m einhalten. Bei Doppelhaushälften muss der Abstand der Gauben zur jeweiligen Brandwand mindestens 1,50 m betragen.

Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.

Die Summe aller Flächen von Dachflächenfenstern wird mit höchstens 60 % der horizontal sichtbaren Satteldachfläche festgesetzt.

#### 1.1.6. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen**

Dachaufbauten und Dachterrassen bzw. Dacheinschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.

#### 1.1.7. **Dächer von Doppelhäusern**

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Dachneigung, Material und Farbe gleich sein.

#### 1.1.8. **Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel dürfen eine Breite von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, höchstens aber 4,00 m haben. Je Dachseite ist höchstens ein Zwerchgiebel zulässig.

Sie dürfen max. 1,00 m vor die Hauptfassade gestellt werden.

### 2. **Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs.1 und 3 LBO)**

#### 2.1. **Geländeveränderungen / Aufschüttungen**

Im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Grundstücke bis auf Straßenniveau auszubilden. Die übrigen Grundstücksflächen können ebenfalls bis auf Straßenhöhe ausgebildet werden. Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

## 2.2. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als lebende Hecke zulässig. Einfriedungen zwischen Doppelhäusern dürfen im Vorgarten bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden, auch massiv. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m nur als durchlässiger Zaun und/oder als Hecke zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sollen mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.

Diese Vorschrift gilt nicht entlang des Bahngeländes.

Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der Geländeoberfläche. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

## 2.3. Vorgartenbereiche, Vorplätze

Bei der Artenauswahl für die Bepflanzung der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden) sollen die in Anhang A.1 genannten Gehölzarten berücksichtigt werden. Daneben sind vorwiegend ortstypische Stauden anzupflanzen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Stellplätze im Vorgartenbereich sind gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlage einzubinden (Fahrspur, Rasengitter o. ä.). Der Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt auf der Zufahrtsseite 5 m. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) beträgt der Mindestabstand 2 m.

## 2.4. Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen massiv als Trockenmauer oder als vergleichbar großfugig ausgeführte oder „lebende“ Mauer aus statisch überprüften Systemen (einheitliche, geprüfte Formsteine, Gabione) ausgebildet werden.

## 3. Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1. Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen sind nicht zulässig.

## 4. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig.

4.2 Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

## 5. Anzahl der Stellplätze / Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.1. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Dazu können auch die Flächen der Garagenzufahrten und der Flächen, welche zwischen Gebäuden und direkt anschließenden Verkehrsflächen liegen, einbezogen werden.

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

**6. Abflussmindernde Maßnahmen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO, i. V. m. § 45 b Abs. 3 WG)**

**6.1. Anlagen zur Regenwassernutzung**

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen, um Mindestmengen von Wasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden können, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen, zu nutzen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Beim Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Grundstücke in jeweils eine zweistufige Zisterne pro Grundstück einzuleiten.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen von 3,00 m³ beträgt. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.

Auf Tiefgaragen ist - soweit keine Überbauung, keine Terrassen, Wege oder sonstige erforderliche Befestigungen vorgesehen sind – eine Begrünung vorzusehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke des aufzubringenden vegetationsfähigen Materials ist in Abhängigkeit der Begrünungsart (Kräuter/Gräser, Sträucher, Bäume) zu wählen. Diese darf eine Mindeststärke von 0,2 m nicht unterschreiten.

Walzbachtal, den 07.02.2011

.....  
(Karl-Heinz Burgey, Bürgermeister)

(Siegel)