

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBYBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

## 14. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 14.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 14.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 14.3 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.
- 14.4 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

## 15. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 15.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
- 15.2 Die Dachneigung wird auf  $30^\circ$  -  $48^\circ$  begrenzt.
- 15.2.1 Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab  $15^\circ$  zugelassen.
- 15.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

## 16. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

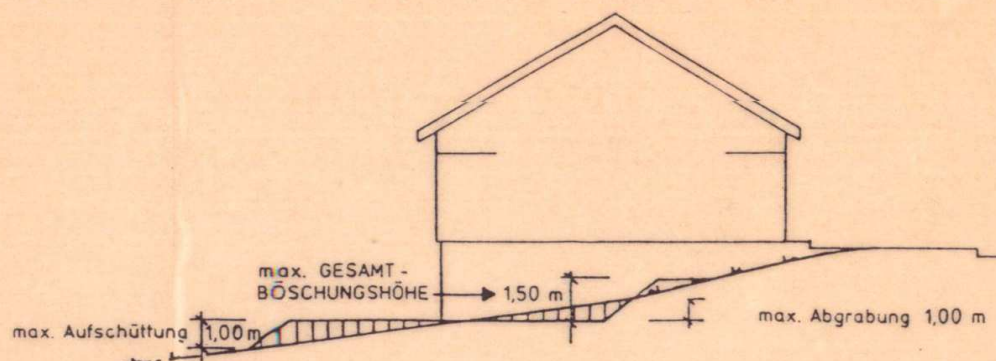
- 16.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen.
- 16.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  zulässig. Ihre Breite darf  $2/3$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

## 17. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 17.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 11.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten. Zum Außenbereich hin wird die max. Höhe von Einfriedigungen auf 1,50 m begrenzt.
- 17.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.
- 17.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (Begriff natürliches Gelände s. Ziff. 2.2.1)

### SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN





## 18. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO

18.1

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## 19. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO

19.1

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht :

- Für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche auf 1,0 Stellplatz.
- Für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche und unter 100 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche und freistehende Einfamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze

Halbe Werte sind aufzurunden.

## 20. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

20.1

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

20.2

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislandwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

20.3

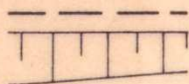


Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

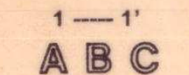
Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III  
(Rechtsverordnung vom 01.12.1986)

Die Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen



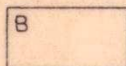
Vorhandene Böschungen

1 --- 1'

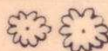
Geländeschnitt

A B C

Straßenbezeichnung



Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand bzw. Planung



Vorhandene Gehölze oder Bäume

## 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung wurden Gestaltungsbedingungen für die baulichen Anlagen, Dachformen, Dachgestaltung sowie Einfriedigungen und die Gestaltung unbebauter Flächen (Böschungsanlagen im Gebäudebereich) in die schriftlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

In Anlehnung an den alten Ortsbereich werden deutlich steilere Dachformen mit Dachneigungen zwischen 30 und 48° festgelegt.

Wegen der Bedingungen zur Grenzbebauung von Garagen werden hier auch geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche wurden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt.

Als Materialien sollen Hecken oder offene Zäune verwendet werden.

Begrenzt wurde ebenfalls die Höhe von max. Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Gebäudeerrichtung, um Geländeverunstaltungen zu verhindern.

Um eine Überlastung des Verkehrsraums von ruhendem Verkehr zu vermeiden wurde unter Wertung des gewählten gemischt genutzten Erschließungssystems und der daraus resultierenden Notwendigkeit, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr freizuhalten, die Stellplatzverpflichtung gemäß der von der Gemeinde bereits allgemein getroffenen Stellplatzsatzung erhöht.

Niederspannungsfreileitungen im gesamten Baugebiet wurden für unzulässig erklärt. Die Erschließung erfolgt im Kabelnetz.

## 8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Auf Wunsch von zwei Fachbehörden wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Altlastbereiche und bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand dürften beide Bereiche im Baugebiet nicht anzutreffen sein.

Des weiteren tangiert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III (Rechtsverordnung vom 01.12.1986) das Baugebiet an der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze.

Die am Plangebietsrand festgesetzte Ausgleichsfläche greift mit ca. 8 m Tiefe in das Landschaftsschutzgebiet ein. Da hier bauliche Nutzungen unzulässig sind und durch die getroffenen Maßnahmen sich das Landschaftsbild positiv verändert, wird dadurch kein unzulässiger Eingriff in die höherrangige Rechtsverordnung gesehen.

## 9. DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes von 168,0 bis 181,0 m ü. NN

Gesamtfläche des Plangebietes 2,403 ha

Davon ab :

- Ausgleichs- und Grünflächen	0,318 ha
- Zufahrtsstraße Oberer Höhweg	0,100 ha
- Feldwege	0,032 ha

Bruttobauland 1,953 ha