

## **B.) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“**

**Rechtsgrundlagen:**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), berichtigt am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 28 vom 09.01.2012 (GBl. S. 65,68)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“ als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Zeller Straße“ deckungsgleich.

## § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I.      *Örtliche Bauvorschriften* *in der Fassung vom*

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

*Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben*

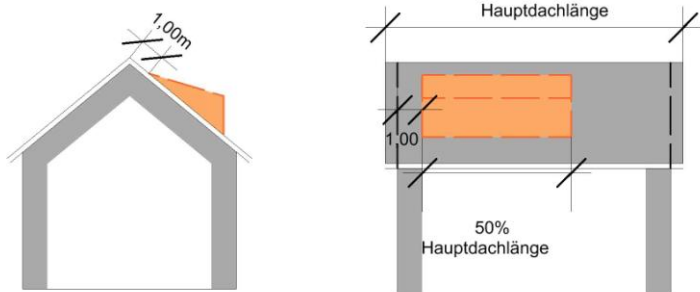
Hattenhofen, den .....

(Bürgermeister Reutter)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI als Satteldach, im WA als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern, Zelt Dächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger 8° ist das Dach zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern es nicht bei Garagen als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Glänzende und reflektierende Ziegel und Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind nur mit einer Dachneigung <math>\geq 30^\circ</math> und bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div>

	Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.
	<b>Fassadengestaltung</b> Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlage darf 1 m² nicht überschreiten.
--	--

## 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<b>Einfriedigungen</b> Mauern und Zäune entlang der Zeller Straße sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.
--	--

## 4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit kleiner 70 m² ist mindestens 1,0 Stellplätze herzustellen, pro Wohneinheit größer 70 m² mindestens 1,5 Stellplätze.
--	--

## 5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<b>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub</b> (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke) Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der erforderlichen Abstandsflächen nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
--	---

**6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) 2 LBO)

	Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen. Je 1,0 m² versiegelter Dachfläche sind mindestens 30 l Stauvolumen herzustellen.
--	--