

TEXTTEIL

- örtliche Bauvorschriften nach LBO – zum Geltungsbereich des Bebauungsplans " Höhe "

Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

I. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

- a) **Dachform, Dachneigung (DF, DN)**
(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

- SD 1 =** Es sind Satteldächer zulässig. (Dachneigung siehe Eintrag in der Nutzungsschablone).
Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.
Ausnahmsweise können versetzte und abgewalmte Satteldächer auf Hauptgebäuden zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen. (siehe auch alternative Festsetzung PD)
- SD 2 =** Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, geneigte Dachflächen und Pultdächer zulässig.
Flachdachbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Flächenanteil weniger als 25% der gesamten Dachfläche beträgt.
Tonnendächer sind nicht zugelassen.
- PD =** Es sind Pultdächer zulässig, wenn die Außenfassade des obersten Geschosses (Geschoss, dass mit dem Pultdach abschließt) gegenüber dem Hauptbaukörper an der Seite mit der Höhe TH 3 (Seite der oberen Begrenzung des Pultdachs) um mindestens 2,0 m zurückgestaffelt ist.

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° oder mit einem begrünten Flachdach erstellt werden.

- b) **Dachdeckung**
Als Dachdeckung sind nur blendfreie Materialien zugelassen. Ausnahmsweise können glasierte Ziegel zugelassen werden.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.
Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink und Blei sind nur zugelassen, wenn diese Materialien durch Beschichtung, dauerhafte Lackierung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung oder Auswaschungen geschützt sind, so dass das Niederschlagswasser nicht durch Metallrückstände belastet wird.

Diese Bestimmung gilt nicht für untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker sowie für Dachrinnen.

Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen** sind die Art und die Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

c) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Einzelbreite darf höchstens 3,5 m betragen.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.

1.1.2 **Fasadengestaltung**

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen.

Gestaltung (Gliederung):

Im Wohngebietsteil mit festgesetzter offener Bauweise (o) ist die Außenfassade entlang der Straßenseite bei einer Länge von mehr als 30 m durch einen vertikalen Vor- oder Rücksprung der Gebäudewand von mindestens 0,5 m als Versatz oder als Vorbau zu gliedern.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

1.1.3 **Private Stützmauern**

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen.

1.2 **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Sie dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur an Wandflächen unterhalb der festgesetzten Traufhöhe angebracht oder erstellt werden.

Im Mischgebiet sind sie nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten OK zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.3 **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächenflächen

Tote Einfriedigungen als Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen.

1.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

1.5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend festgelegt, dass ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt wird.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

3 Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

II. Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

2 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen, Gärten und die Brauchwassernutzung ist erwünscht.

Die Vorschriften zur Nutzung des Niederschlagswassers sind zu beachten.


Bearbeitet:

Stuttgart, den 06.05.2003/22.07.2003

Hildrizhausen, den 06.05.2003/22.07.2003

.....
Ulrich Brettschneider

.....
Matthias Schöck, Bürgermeister

 Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11