



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„West II“

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

Projekt-Nr.

1353-2

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

29.11.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_zeichnerischer Teil
- 03_textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung

Anlagen

- artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Vorprüfung des Einzelfalls (VPE)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

01

Satzungen

zum

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“

SATZUNG

Gemeinde Hambrücken



5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186),

- die 5. Änderung des Bebauungsplanes „West II“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „West II“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich sowohl für die Satzung über den Bebauungsplan, als auch für die örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit zeichnerischen Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften, insgesamt bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Hambrücken, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Vorname Name, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Hambrücken, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Vorname Name, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

02

Zeichnerischer Teil

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
1.2 Fremdkörperfestsetzung	3
1.3 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten (KiGa).....	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise	4
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	5
5. Stellplätze, Garagen und Carports	5
6. Zahl der Wohnungen	5
7. Verkehrsflächen	6
8. Grünflächen	6
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
9.1 Außenbeleuchtung	6
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	7
9.3 Gebäudebestandteile aus Metall	7
9.4 Versiegelungsgrad.....	7
9.5 Aufschüttungen	7
9.6 Sicherung des Oberbodens	7
HINWEISE	8
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	8
2. Baustellennebenflächen	8
3. Gerätenutzung	8
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	8
5. Versickerung von Niederschlagswasser	8
6. Bodenfunde	9

7. Schottergärten	9
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.1. Dachgestaltung.....	10
2. Werbeanlagen	10
3. Antennen	10
4. Führung von Leitungen	11
4.1. Einfriedungen.....	11
4.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	11
5. Stellplatzverpflichtung	11

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Fremdkörperfestsetzung

§ 1 Abs. 10 BauGB

Die bei Bebauungsplanaufstellung bestehende Brennerei auf den Flurstück Nr. 3133 ist weiterhin zulässig.

Ergänzend zu den vorstehend aufgeführten Nutzungsfestsetzungen für o.g. WA gilt:

Betriebsbedingte, der Brennerei dienende Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es hierdurch zu keiner Erhöhung der betriebsbedingten Emissionen kommt.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten (KiGa)

§ 9 Abs. 1 Nr. 5

Allgemein zulässig sind:

- Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

In Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Die maximalen Traufhöhe wird mit 7,5 m festgesetzt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Oberkante der Dachziegel bzw. Dachdeckung).

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der fertigen Straßenhöhe. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Im Baugebiet sind entsprechend der den jeweiligen Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil die "offene Bauweise" in Form von „Doppelhäusern“ und „Einzel- und Doppelhäusern“ sowie von die "geschlossene Bauweise" in Form von Hausgruppen zulässig.

- o offene Bauweise: offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

g geschlossene Bauweise: Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (3) Für Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich darf maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen sind allgemein zulässig innerhalb der Fläche für Nebenanlage: Garagen
- (2) Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Garagen und Carports sind innerhalb der Bauflächen auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie zulässig.
- (4) Darüber hinaus dürfen Carports ohne Seitenwände mit Dachbegrünung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie errichtet werden. Die Breite der Carports darf hierbei maximal 6 m betragen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.

6. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf drei und bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

~~a) Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.~~

~~b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei Doppelhäusern auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.~~

~~Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung.~~

~~Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich:~~

~~a) Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar: 1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.~~

~~b) Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar: 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.~~

~~Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen.~~

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Die privaten Grünflächen sind mit ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) In der privaten Grünfläche: Grünstreifen sind Gartennutzung und sonstige kleinteiligen Grünstreifen zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die

Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

9.3 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

9.4 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zulässig.

9.5 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

9.6 Sicherung des Oberbodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Weg, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf

mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

6. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

7. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Sattel-, Walm-, oder versetzte Pultdächer.
- (2) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.
- (3) Dachneigungen sind entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zulässig.
- (4) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (5) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
- (6) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

~~3. Antennen~~

~~§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO~~

~~Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.~~

4. Führung von Leitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Freileitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind unzulässig.

4.1. Einfriedungen

- (1) Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,7 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

4.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, so wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.