

TEXTTEIL

- örtliche Bauvorschriften nach LBO -

zum Bebauungsplan "Auf der Steige"

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 geltenden 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 Gestaltung des Dachgeschosses bzw. des obersten Geschosses

Baugebietsteile WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6

Zurückstaffeln bei Erstellung eines Pultdachs (PD) oder Flachdachs (FD) :

Entsprechend den Schemaschnitten muss, soweit bei einzelnen Dachformen vorgeschrieben, in den Baugebietsteilen WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 das Dachgeschoss bzw. das oberste Geschoss um mindestens 3,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgestaffelt werden.

1.1.2 Dachgestaltung

a) **Dachform (DF), Dachneigung (DN)**

(Festlegung für das Hauptgebäude entsprechend der Darstellung in den Schemaschnitten).

Für die Gestaltung und die Dachneigung gelten die Schemaschnitte.

Baugebietsteil WA 1 und WA 6:

Es sind nur steil und flach geneigte Pultdächer (**PD**) sowie Flachdächer (**FD**) zulässig.

Baugebietsteil WA 2:

Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer (**SD**), Pultdächer (**PD**) und Flachdächer (**FD**) zulässig.

Baugebietsteile WA 3 und WA 7:

Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer (**SD**) zulässig.

Baugebietsteil WA 4:

Es sind nur Satteldächer (**SD**) sowie steil und flach geneigte Pultdächer (**PD**) zulässig.

Baugebietsteil WA 5:

Im Baugebietsteil WA 5 sind beliebige Dachformen (Sonderdachformen **DF**) zulässig, wobei die Dachflächen und eventuelle Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Oberlichter usw.) innerhalb der festgelegten Hüllkurve liegen müssen (Hüllkurve siehe Schemazeichnung). Die Begrenzung durch die Hüllkurve gilt für eine gewählte Gebäudestellung. Je Gebäude (Einzelhaus) sind nur zwei Giebelflächen zugelassen.

In allen Baugebietsteilen (WA 1 - WA 7) sind auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen abweichende bzw. andere Dachformen zugelassen.

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachgestaltung (z.B. Dachform, Dachneigung, oberste bzw. zurückgestaffelte Geschosse) einheitlich auszuführen.

Garagen und Carports:

Garagen und Carports bzw. überdeckte Stellplätze, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem begrüntem Flachdach erstellt werden.

b) Dachdeckung**Satteldächer Flach- und Pultdächer**

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis einschließlich 8° sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Bestimmungen Nr. 14 - pfg 4).

Als Dachdeckung der Sattel- und versetzten Satteldächer sowie der Pultdächer mit einer Dachneigung von mehr als 8° sind nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie Metalleindeckungen zugelassen.

Unbehandelte / unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen der Dächer sind nicht zugelassen. Diese Bestimmung gilt nicht für untergeordnete Teile wie Dachrinnen usw.

Die Errichtung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen) ist zulässig.

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

c) Dachvorsprünge

Bei Doppelhäusern sind die Dachvorsprünge einheitlich auszuführen.

d) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel

Dachaufbauten sind nur bei Sattel- und versetzten Satteldächer zugelassen.

Auf der Dachfläche einer Gebäudeseite ist entweder nur ein Dachaufbau oder nur ein Dacheinschnitt zugelassen.

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Breite der Dachgaube eines Gebäudes darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Einzelbreite darf höchstens 4,0 m messen.
- der Abstand der Dachgaube von der Grenze und von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss 3 Ziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Breite des Dacheinschnitts eines Gebäudes darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge, ihre Einzelbreite höchstens 4,0 m betragen.
- der Abstand des Dacheinschnitts von der Grenze und von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.

Quergiebel sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Gebäudelänge des Quergiebels darf unter Einhaltung der Baugrenzen höchstens 5,0 m betragen.
- die Dachneigung des Quergiebels muss entsprechend dem Hauptdach ausgeführt werden.

Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen** sind die Dachgauben (Gaubenform) und ihre Dach-eindeckung einheitlich auszuführen und zu gestalten.

1.1.4 Gebäudehöhen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sowie mit gleichen Dachoberkanten (OK) zu erstellen.

Ausnahmen in geringem Ausmaß sind zugelassen, wenn sie städtebaulich unbedenklich sind oder wenn unterschiedliche Erdgeschossrohfußbodenhöhen (RFH) festgesetzt bzw. zugelassen werden.

Gebäudeteile wie beispielsweise Zwischenbauten sowie Terrassen sind von dieser Vorschrift nicht berührt.

1.1.5 Fassadengestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung und Farbgebung der Fassaden aufeinander abzustimmen.

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

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe oder der Dachoberkante angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Tote Einfriedigungen als Mauern und als Holzzäune sind nicht zugelassen.

Zulässig sind eingegrünte Maschendrahtzäune bis 0,8 m Höhe.

Lebende Einfriedigungen sind nur mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken zugelassen.

Im Bereich von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen diese Einfriedigungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um entsprechende Sichtfelder freizuhalten.

Ausnahmsweise können Einfriedigungen als Stützmauern gegenüber der Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn sie zum Ausgleich oder zur Abstützung der Geländeoberfläche notwendig sind.

b) Gegenüber den Baugrundstücken:

Einfriedigungen sind nur mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken sowie eingegrünten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über dem künftigen Gelände zugelassen.

Sichtschutzzäune sind nur aus Holz bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem künftigen Gelände oder dem Terrassenniveau und nur zwischen unmittelbar angrenzenden Terrassen von Gebäuden (Doppelhäusern oder Hausgruppen) auf einer Länge von max. 3,0 m und bei freistehenden Gebäuden nur im unmittelbaren Terrassenbereich zugelassen.

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

Pro Gebäude sind 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 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO ist wie folgt festgelegt:

- für Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
- für Wohnungen über 50 m² bis 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 90 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze

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

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 10 % nicht überschreitet.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander an-

fahrbar sein.

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 1,2 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

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

Hinweise: Im Baugebietsteil WA 2 gilt eine weitergehende Verpflichtung zur Auffüllung (siehe planungsrechtliche Bestimmungen Nr. 16).

Auffüllungen und Planierungen aufgrund der Freilegung des Baufelds (Abbrucharbeiten sind durch die oben genannte Vorschrift nicht berührt).

II. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

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

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Stuttgart, den 7. Dezember 2009 /
1. Februar 2010

Rutesheim, den 7. Dezember 2009 /
1. Februar 2010

.....
|
vermessunghils

Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 07 11.2 10 01-0 · Fax 07 11.2 10 01-11
vermessung@hils.net · www.hils.net