

# TEXTTEIL

## - örtliche Bauvorschriften nach LBO -

### zum Bebauungsplan "Nördlich Schelmenäcker / Pfuhlweg"

Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S 612,613)
- 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:

Festlegung entsprechend der Darstellung in den Schemaschnitten im Lageplan.

##### **Zurückstaffeln bei Erstellung eines Pultdachs (PD) oder Flachdachs (FD) im WA 1-3:**

Nach den Schemaschnitten muss entsprechend der Zulässigkeit in den Baugebietsteilen das Dachgeschoss bzw. das dargestellte oberste Geschoss um mindestens 3,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgestaffelt werden.

#### 1.1.2 Dachgestaltung

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

Festlegung der Gestaltung und der Dachneigung für das Hauptgebäude entsprechend der Darstellungen in den Schemaschnitten.

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen abweichende bzw. andere Dachformen zugelassen.

##### **Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachhöhe, Dachfarbe sowie oberste bzw. zurückgestaffelte Geschosse) einheitlich auszuführen.

##### b) Garagen und Carports (Dachbegrünung):

Die Flachdächer der Garagen und Carportdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht (Gütezeichen RAL-GZ 253), die den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat entspricht, mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und zu erhalten.

##### c) Dachdeckung und extensive Dachbegrünung (Hauptgebäude)

Als Dachdeckung der Sattel- und versetzten Satteldächer 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 (Reihenhäusern)** ist die Farbe der Dachdeckung gleich auszuführen.

In den Baugebietseilen WA 1 – WA 5 sind die Flachdächer oder flach geneigten Pultdächer auf einer kulturfähigen Substratschicht (Gütezeichen RAL-GZ 253), die den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat entspricht, mit einer Schichtstärke von mind. 15 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und zu erhalten.

**d) Neigungsrichtung der Pultdächer**

Die Richtung der Dachneigung bzw. das Gefälle der Dachfläche ist in den Schemaschnitten angegeben.

**e) Dachvorsprünge**

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachvorsprünge einheitlich auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden.

**f) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel**

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zugelassen.

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

**Dachgauben (Dachaufbauten)**

Es sind Schlepp- und Giebelgauben zugelassen.

- ihre Einzelbreite darf höchstens 4,0 m messen.
- der Abstand der Dachgaube von der Grenze und von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss mind. 3 Ziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

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

**Dacheinschnitte** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Breite des Dacheinschnitts eines Gebäudes darf höchstens 4,0 m betragen.
- der Abstand des Dacheinschnitts von der Grenze und von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.

**Quergiebel** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

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

### 1.1.3 Gebäudehöhen

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit gleichen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. 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.

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

Werbeanlagen sind als Werbeschilder nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs mit einer maximalen Größe der Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> 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)

#### **Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:**

Einfriedigungen sind als Sträucher und Hecken sowie als Zäune zulässig, wobei Zäune nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind.

Zäune sind einzugrünen oder im direkten Anschluss zu hintergrünen.

Geschlossene und massive Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. geschlossene Holzzäune, Mauern etc.). Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,2 m über dem Gehweg zulässig. Im Bereich des Sichtwinkels von Ein- und Ausfahrten sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, und Bepflanzungen sind im Bereich des Sichtwinkels auf eine Höhe von 0,8 m zurückzuschneiden.

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

#### **Gegenüber den privaten Baugrundstücken:**

Einfriedigungen sind als Sträucher und Hecken sowie als Zäune zulässig, wobei Zäune nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem künftigen Gelände zulässig sind.

Zäune sind einzugrünen oder im direkten Anschluss zu hintergrünen.

Geschlossene und massive Einfriedigungen (z.B. geschlossene Holzzäune, Mauern etc.) sind unzulässig.

Sichtschutzwände sind nur 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. Nicht entlang der äußeren Grenzen des Baugrundstücks.

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

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehaußenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz
- für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzzahl 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.

2 notwendige Stellplätze hintereinander, sog. „gefangene“ Stellplätze sind nicht zugelassen.

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

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und der Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen. Ansonsten sind Stützmauern im Rahmen der Baugesuchsplanung darzustellen, zur baurechtlichen Prüfung

**4. Zisternen** (Anlagen zum **Sammeln** von Niederschlagswasser)  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei der Nutzung von **Brauchwasser** aus Zisternen (z.B. Waschmaschine, WC) ist eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasser vorzunehmen. Die notwendigen Unterlagen sind vor Einbau vorzulegen zur Abstimmung mit dem Wassermeister der Stadt Rutesheim und zum Einbau eines gesonderten Wasserzählers (Antragstellung bei der Stadtverwaltung).

Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ oder entsprechenden Piktogrammen zu kennzeichnen und kindersicher auszuführen.

Rutesheim, 10.12.2018

.....