

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan

“Rücken-Süd” in Albeck Stadt Langenau

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010

zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74(1)1 LBO

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

§ 74(1)1 LBO

Siehe Einschriebe im Plan.

1.1 Zulässige Dachformen

SD = Satteldach

PD = Pultdach

WD = Walmdach

FD = Flachdach

Lt. Eintrag in Nutzungsschablone zeichnerischer Teil

1.2 Dachneigung

DN = Dachneigung

Lt. Eintrag in Nutzungsschablone zeichnerischer Teil

Flachdächer sind hiervon ausgenommen.

1.3 Für geneigte Dachflächen von Hauptgebäuden gilt:

Es sind nur Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, die nicht blenden bzw. reflektieren. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Dachgauben sind nur auf Dächern mit mehr als 24° Dachneigung zulässig. Sie müssen seitlich zum Dachrand mind. 2 m Abstand einhalten.

1.4 Für Flachdächer gilt:

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu 80% mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen, deren Schichtstärke mindestens 10 cm beträgt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.

2. Anlagen zur Primärenergieerzeugung (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen)

Anlagen zur Primärenergieerzeugung (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) sind als Inndach- bzw. Aufdachkollektoren

in oder unmittelbar auf sowie parallel zur Dachfläche zugelassen.

3. Mauern

- 3.1 Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,8 m Abstand einhalten und sind zu begrünen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 4.1 Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten.

Flächige- und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene – Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:
Maximalhöhe der Erdaufschüttung 1,20 m

Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf um max. 60 cm angeschüttet oder um max. 60 cm abgegraben werden.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 1,20 m hinausgehend im Bereich der Erschließungsstrassen zur Geländeangleichung der Zufahrts- und Zugangsbereiche.

Die Maximalhöhe der Erdaufschüttung von 1,20 m kann ausschließlich nur für Terrassenbereiche und Zuwegungen zusätzlich mit maximal 90 cm Erdaufschüttung versehen werden.

Für diese zusätzliche Aufschüttung sind Stützmauern bis max. 90 cm zulässig. Die Terrassenfläche bzw. zulässige Aufschüttungsfläche darf maximal 70 m² betragen.

Diese zusätzliche Aufschüttungsfläche für Terrassen ist nur in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

Dasselbe gilt für Abgrabungen.

- 4.2 Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

Hinweis: Gem. §9(1) LBO i.V.m. §21a NatSchG sind Schotterungen / lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung nicht zulässig.

5. Außenantennenanlagen

§74(1)4 LBO

Es ist maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Die Antennenanlage ist auf der Dachfläche oder an der Außenwand zulässig.

6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 6.1 Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im

Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden (siehe Anlage 1).

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage. Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Unzulässig sind von innen beleuchtete Werbeanlagen. Zulässig sind angestrahlte oder hinterleuchtete, lichtundurchlässige Werbeanlagen. Unzulässig sind auch Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bunte Laternen, bewegliche Lichter, schwebende Werbeanlagen sowie durch Motor oder auf andere künstliche Weise bewegte Werbeanlagen. Automaten sind nicht zulässig.

- 6.2 Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen.

7. Einfriedigungen

§74(1)3 LBO

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein.

Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.

Andere Einfriedigungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,80 einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung optisch kaschiert.

8. Ordnungswidrigkeiten

§75(3)2 LBO

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter fahrlässig oder vorsätzlich gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziff. 1 bis 7 zuwiderhandelt.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 15.04.2024/15.11.2024

Anerkannt:
Langenau,
geändert:

Aufgestellt:
Ebersbach, den 15.04.2024
geändert: 15.11.2024

.....
Bürgermeister Daria Henning

roland groß

.....
Dipl. Ing. Roland Groß