



C. Örtliche Bauvorschriften „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

Textteil

gem. § 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

VORENTWURF

Stand: 26.05.2020

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der gemeinsame zeichnerische Teil (Teil A, M 1 : 500) zusammen mit dem Bebauungsplan „Lenaustraße Ost / Edelhalde“ maßgeblich. In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 **Dachgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Planeintrag.

Die Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

Hauptgebäude:

Satteldach (SD): Entsprechend Planeintrag sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig.

Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (FD, fgD): Entsprechend Planeintrag sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

Die Dächer zusammenhängender

Gebäudeeinheiten (bei Doppelhäusern oder Hausgruppen) sind in Form und Dachneigung eng aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gauben sind als Schlepp- oder Flachdachgauben auf geneigten Dächern mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m (waagrecht gemessen) zum Ortgang und mindestens 0,50 m (senkrecht gemessen) zum First haben.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf $\frac{1}{2}$ der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- Zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben (Höhe zwischen Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut) darf maximal 2,50 m betragen.
- Je Dacheinheit darf nur eine einheitliche Gaubenform erstellt werden.

Bei der Dachform Flachdach und flach geneigtem Dach ist das zurück setzen der Gebäudewand des obersten Geschosses von der Gebäudewand der darunter liegenden Geschosse (als Staffelgeschoss) zulässig.

1.3 Dachdeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei geneigten Dächern sind Ziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in rötlichen, bräunlichen oder grauen Farbtönen zu verwenden.

Flachdächer oder fachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. (Verweis auf die Regelung in Pflanzgebot **3**, Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen).

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig. Für

Wintergärten ist eine Dachverglasung zulässig.

Für Flächen von Flachdächern die aufgrund erteilter Ausnahmen nicht begrünt werden und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entfallen, ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf andere nachweislich geeignete Art und Weise auszuführen.

Allgemein ist zur Drosselung der Ableitung von Niederschlagswasser ein Retentionsvolumen von 30 Litern je Quadratmeter je befestigter Fläche nachzuweisen.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Module sind in Felder gleicher Neigung und Orientierung aufzuteilen.
- Eine Aufständigung ist in paralleler Anordnung vorzunehmen.
- Die Höhe der Anlagenoberkante wird auf max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt.
- Der Abstand der Anlagen zum Dachrand muss mind. 1,00 m betragen.

1.5 Fassadengestaltung

Die Außenwände zusammenhängender Gebäudeeinheiten (z. B. bei Doppelhäusern) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung eng aufeinander abzustimmen.

Die Außenwände (Fassaden) sind zu verputzen oder mit Naturstein und Holz zu verkleiden.

2. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

§ 74 Abs, 1 Nr. 1 LBO

Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen und überdachte Stellplätze sowie Zugänge sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, etc.) auszuführen. Ausnahmen für barrierefreie Stellplatzanlagen und Zugänge können zugelassen

werden.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs, 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen nur direkt am Gebäude Einzelbuchstaben oder Werbetafeln angebracht werden. Die in Anspruch genommene Fläche durch Werbeanlagen darf zwei Quadratmeter pro Gebäude nicht überschreiten. Eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.

Anlagen der Außenwerbung (§ 17 LBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken oder überschneiden.

4. Stützmauern auf den Baugrundstücken, Einfriedungen

§ 74 Abs, 1 Nr. 1 LBO

Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsichere Böschungen auf den jeweiligen privaten Grundstücken abzufangen.

Für Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird eine sichtbare Höhe von 1,20 m festgesetzt.

Innerhalb der privaten Baugrundstücke darf die Stützmauer eine sichtbare Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind offene Einfriedungen zulässig.

5. Standorte für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze für bewegliche Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser örtlichen Bauvorschriften mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Altbach,

Plochingen,

Martin Funk
Bürgermeister

Wolfgang Kissling
Leitung Verbandsbauamt