

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Alleestraße/Körschstraße
Planbereich 47 "Zell"
Entwurf vom 11.11.2013

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 In dem Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Dachaufbauten unzulässig.
- 1.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit blendfreien, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in gedeckten Farbtönen ausgeführt wird.
Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
- 1.3 Die Außenwände der Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 1.4 Solaranlagen auf Fassaden sind nur als flächenhaft und senkrecht auf die Fassade angebrachte Elemente zulässig.
Geneigte Elemente sind auf Fassaden nur zulässig, wenn damit ein funktionaler Zweck erfüllt wird (z. B. Vordach, Beschattungselement).
Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, sofern allseitig ein Mindestabstand von 1,00 m vom Dachrand eingehalten wird und ihre Höhe maximal 1,00 m über die Attika ragt.

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

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sowie Werbeanlagen, in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden, sind unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.
Für Stellplatzflächen und deren Zufahrten, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßenbereiche zufließen kann.
Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfängerinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Bei der Pflanzung von Schnitthecken muss ein Mindestabstand von 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
- 3.5 Mit Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
- 3.6 Sichtschutzeinrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen sind nur als Hecken oder Holzsichtblenden bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge bis zu 3 m zulässig. Alternativ dazu sind hier Gartenschränke mit einer Höhe von 2,2 m, einer Länge von 3,0 m und einer Breite von 1,2 m zulässig.
- 3.7 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies auf Grund der vorhandenen Topografie und zur Angleichung an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist.
Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sind dort unzulässig.
- 3.8 Im Mischgebiet MI 5 sind Aufschüttungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe zulässig.

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

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357).