



## Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Neuffenstraße 35-39  
Stadtteil 72 "Zollberg"  
2. Entwurf vom 10.02.2022

### **A Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude im WA sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

##### 1.1 Dacheindeckung, Dachform, Dachneigung

Dächer für Haupt- und Nebengebäude gemäß Planeinschrieb:

Dachform            Flachdach (FD)

Dachneigung        FD 0° - 5

FD:                    extensive Dachbegrünung (s. Textteil Planungsrechtliche Festsetzungen A 13.1)

Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 1,5 m von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden. Die Höhe der Solaranlagen wird auf 1,5 m beschränkt.

##### 1.2 Außenwände

Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind Verkleidungen aus Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten sowie stark reflektierende bzw. spiegelnde Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) nicht zulässig.

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

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

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen, deren Flächen 1 m<sup>2</sup> überschreiten, 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 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten bzw. nicht mit Belägen befestigten Flächen sind als Grünfläche/Vegetationsfläche anzulegen, mit heimischen Laubbäumen und Sträu-

chern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

### 3.3 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (Standplätze für Abfallbehälter) sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 3.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen, als Mauern oder als Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden.

### 3.5 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 1,0 m zulässig; höhere Geländesprünge sind in mehrere jeweils zueinander zurückversetzte Mauern aufzuteilen, deren einzelne Ansichtshöhe nicht höher als 1,0 m sein darf, die um jeweils min. 0,5 m zueinander versetzt und deren Absätze bepflanzt sein müssen.

### 3.6 Sichtschutzelemente

Seitliche Sichtschutzelemente entlang von Terrassen sind bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## 4. Genehmigungspflicht baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände bedürfen abweichend von § 50 Abs. 1 i. V. m. Anhang zu § 50 Abs. 1, Ziff. 12 b) LBO einer Genehmigung.

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

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C    Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Bearbeitung:

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart