

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Alexanderstraße/Gollenholzweg
Stadtteil 24 „Krummenacker“
2. Entwurf vom 08.08.2019

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Für die Dachform und -neigung gilt:
FD = Flachdach bis 5° Neigung

1.2 Die Fassaden sind in hellen, blendfreien und gedeckten Farbtönen auszuführen.

1.3 Solaranlagen und technische Aufbauten müssen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Höhe dieser Anlagen ist auf max. 1,50 m beschränkt. Solaranlagen sind nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

1.4 Die Farbgebung ist für die Vollgeschosse mit einem Hellbezugswert von mindestens 80 % vorzusehen. Die Erdgeschosse der Gebäude, sowie Geschosse, die die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse überschreiten (Dachgeschosse) sind mit einem Hellbezugswert von 60-70 % abzusetzen.

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 und grellen Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, deren Fläche 2 m² überschreiten (Großflächenwerbung), 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 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Oberflächen unterirdischer Anlagen, jeweils mit Ausnahme der Erschließungs- und Terrassenflächen sind als Vegetationsfläche (Grünfläche) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.3 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfänggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- 3.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- 3.5 Stützmauern und nicht überdeckte Seitenwände von Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet einzugrünen, ausgenommen sind Stützwände in Zufahrten von Tiefgaragen.
Stützmauern sind mit Sträuchern oder Kletter- und Rankpflanzen zu bepflanzen (Vorschlag Artenliste 5 siehe Anhang zum GOP).
- 3.6 Im Bereich von Tiefgaragenein- und ausfahrten ist die Beeinträchtigung der notwendigen Sichtfelder durch Mauern, Sträucher etc. unzulässig.
- 3.7 Einfriedungen sind nur als Abgrenzung der Privatgärten bzw. der privaten Mietergärten zulässig, die den Wohnungen direkt zugeordnet sind. Die Einfriedungen sind ausschließlich als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. In die Hecken kann ein Maschendraht oder Stabgitterzaun eingezogen werden. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig, davon ausgenommen sind Einfriedungen von Müllsammelstellen und Entsorgungscontainern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Mit Einfriedungen muss ein Abstand (bzw. Pflanzabstand) von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Flächen eingehalten werden.
- 3.8 Einrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen zwischen Reihenhäusern sind nur als Hainbuchenhecken oder Holzsichtblenden bis zu einer Höhe von max. 2,2 m und einer Länge bis zu 3,0 m zulässig. Alternativ dazu sind Gerätehütten (Gartenschränke) mit einer Höhe von 2,2 m, einer Länge von 3,0 m und einer Breite von 1,2 m in diesem Bereich des Gebäudes zulässig. Die Standorte für die Sichtschutzeinrichtungen und die Gartenschränke sind auf die erforderlichen Feuerwehraufstell- oder Anleiterflächen abzustimmen.
- 3.9 Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedungen ist unzulässig.

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.

6 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1 Für die Reihenhäuser erhöht sich die Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit.

7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

7.1 Das auf den Dachflächen und den Tiefgaragendecken anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Retentionszisternen zu sammeln. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss den Vorgaben der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) Nr. 16.2 bzw. 16.3 entsprechen (zuzüglich Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m²).

8 Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

8.1 Die Anpassung der bestehenden Geländetopografie durch Abgrabungen oder Aufschüttungen ist ausschließlich für die Herstellung der Gebäudestruktur und barrierefreien Erschließungsstruktur zulässig. Abweichungen der herzustellenden Geländetopographie vom bestehenden Relief sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

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

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

C Hinweise

Die DIN 1989-1 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslin-

gen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem kann die DIN 1989-1 über Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, bezogen werden.

D Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).