

Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Am Alten Neckar / Flst. 462/11
Stadtteil 111 „Zell“
Vorentwurf vom 10.06.2026

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Für die Dachform und –neigung gilt: FD = Flachdach bis 5°

1.2 Materialien und äußere Gestaltung

1.2.1 Fassaden und Dächer sind mit blendfreien Materialien in gedeckten Farbtönen mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. (siehe hierzu unter "C Hinweise")

1.2.2 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 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 Werbeanlagen, in denen von gleichbleibenden 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 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 abzusichern.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen- und Stellplatzflächen sowie Abfallbehälter-Standplätze. 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, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.
Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfanggrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.
- 3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche, Liguster, Roter Hartriegel bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 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. Mit Zäunen aus Metall muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden eingehalten werden.
- 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies auf Grund der vorhandenen Topografie und zur Angleichung an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist.
Stützmauern sind unzulässig.
- 4 Außenanlagen
(§ 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 Einschränkung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung in der Form eingeschränkt, dass für jede Wohnung 0,75 Stellplätze nachzuweisen sind (§ 37 Abs. 1 Satz 1 LBO).

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

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

C Hinweise

Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

D Rechtsgrundlagen

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 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15).