Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Am Hausweinberg
Stadtteil 41 "Hegensberg"
Entwurf vom 18.08.2026

A Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

1 Vorrang erneuerbarer Energien
(§ 74 Abs. 1 Satz 3 LBO)

1.1 Soweit eine einzelne Regelung nach diesen örtlichen Bauvorschriften einem Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien entgegensteht, kommt diese für das Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelfall nicht zur Anwendung.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

2.1.1 Für die Dachform und –neigung des Hauptgebäudes gilt:
SD = Satteldach 25° - 35°

2.2 Firstrichtung

2.2.1 Die Firstrichtung ist gemäß Planeintrag auszuführen.

2.3 Dachdeckung

2.3.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien (mit einem Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU) zulässig (siehe hierzu unter "C Hinweise").

2.3.2 Die Art der Dachdeckung ist bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

2.4.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand.

2.4.2 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

2.4.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen) Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

2.4.4 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,50 m sein.
Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

2.5 Materialien und äußere Gestaltung

2.5.1 Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Reflektierende Strukturen wie Verkleidungen der Fassade in Metall oder Kunststoff und die Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen mit grellen Farben sind nicht zulässig (Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter Wert: 45 GU).
(siehe hierzu unter "C Hinweise")

2.5.2 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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

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

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

4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 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.

4.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschlie-

ßungs-, Terrassen- und Stellplatzflächen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

4.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen, sind, soweit diese nicht überdeckt 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. 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 Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern über 1,0 m sind unzulässig. Ausnahmen können, wenn es die topographischen Gegebenheiten erfordern, zugelassen werden. Stützmauern sind mit Sträuchern oder Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

4.5 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.
Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden.
Mit Zäunen aus Holz oder Metall muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden eingehalten werden.

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

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

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

6.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

7.1 Das auf den Satteldachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer privaten Retentionszisterne zu sammeln. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss den Vorgaben der DIN 1989-1:2002-04 Nr. 16.2 entsprechen (zuzüglich Rückhaltevolumen von mindestens 30 l je m² Dachfläche).

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 und die DIN 1989-1:2002-04 werden im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.
Zudem können die DIN EN ISO 2813:2015-02 und die DIN 1989-1:2002-04 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

D Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. Nr. 44, S. 3).