

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

- 1.1. Dachformen
für Hauptgebäude freibleibend
- 1.2. Dachneigung
für Hauptgebäude siehe Planeintrag
- 1.3. Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- 1.4. Dachbegrünung
Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.
- 1.5. Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht:

1. Für Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
2. Für Wohnungen von 50 – 90 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
3. Für Wohnungen über 90 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3. Einfriedungen, Stützmauern, Hecken und Zäune

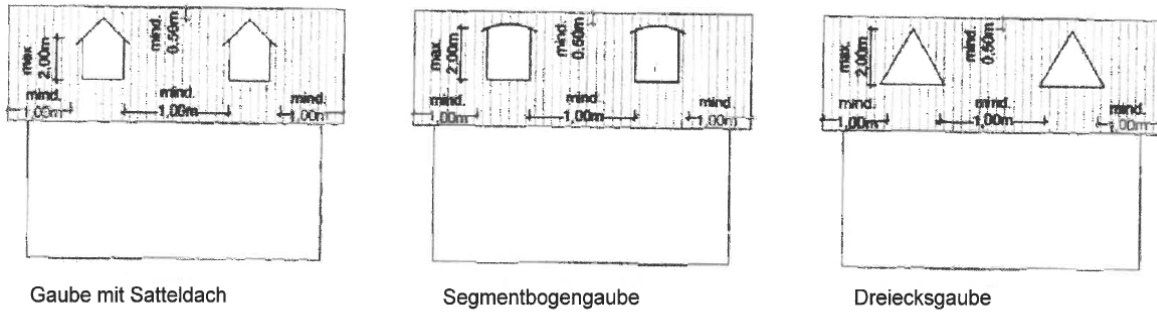
- 3.1. Einfriedungen, Stützmauern, Hecken und Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Einfriedungen, Stützmauern, Hecken und Zäune sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 3.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

1. Die in den folgenden Systemskizzen dargestellten Arten von Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 30° aufweist.
2. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 3/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten, gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bezieht sich die 3/4-Länge der Dachaufbauten auf den jeweiligen Gebäudeteil.
3. Die Höhe von Dachaufbauten darf maximal 2,00 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante / Dachhaut des Gaubendaches bis Oberkante / Dachhaut des Hauptdaches; bei Einzelgauben entsprechend der Traufe der Gaube.
4. Mit den Dachaufbauten ist vom Ortgang des Hauptdaches und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
5. Eine Kombination von Dachaufbau und Zwerchgiebel auf derselben Dachseite ist nur bei gleicher Dachneigung zulässig.
6. Dacheinschnitte sind bis maximal zu 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Kombinationen mit Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 1,00 m vom Ortgang des Hauptdaches und zwischen den Dacheinschnitten ist einzuhalten.
7. Das Anbringen von Energiegewinnungsanlagen auf Dachaufbauten ist grundsätzlich zulässig.
8. Giebelständige Gauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Ausgenommen sind Segmentbogendächer. Die Firstlinie muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen und im Hauptfirst liegen.
9. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge, gemessen von den Außenwänden des Zwerchgiebels, die Hälfte der Gebäudelänge gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss nicht die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist im selben Material und derselben Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken. Der Mindestabstand der Zwerchgiebelwände zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,50 m betragen. Der Zwerchgiebel darf bis maximal 0,50 m vom Hauptbaukörper herausragen. Für Zwerchgiebel sind neben Satteldächern auch Flachdächer, Schleppdächer oder Segmentbogendächer zulässig. Diese können auch begrünt werden.
10. Die Einzellänge von Schleppgauben darf 3/4 der Gebäudelänge, gemessen von Außenwand zu Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

Zu 4 Abs. (8): Giebelständige Gauben

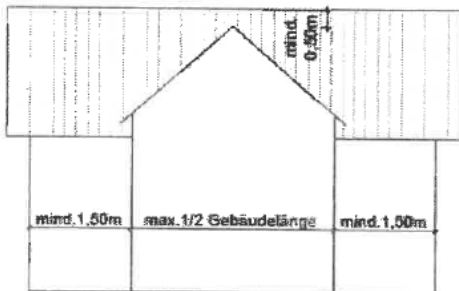


Gaube mit Satteldach

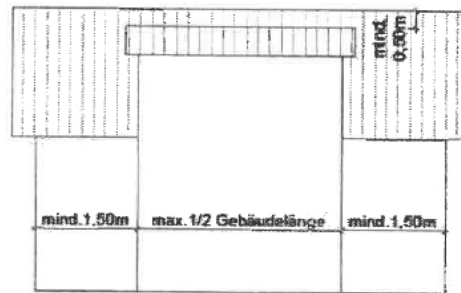
Segmentbogengaube

Dreiecksgaube

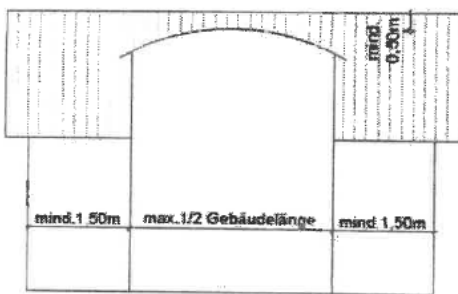
Zu 4 Abs. (9): Zwerchgiebel



Zwerchgiebel mit Satteldach



Zwerchgiebel mit Schleppdach

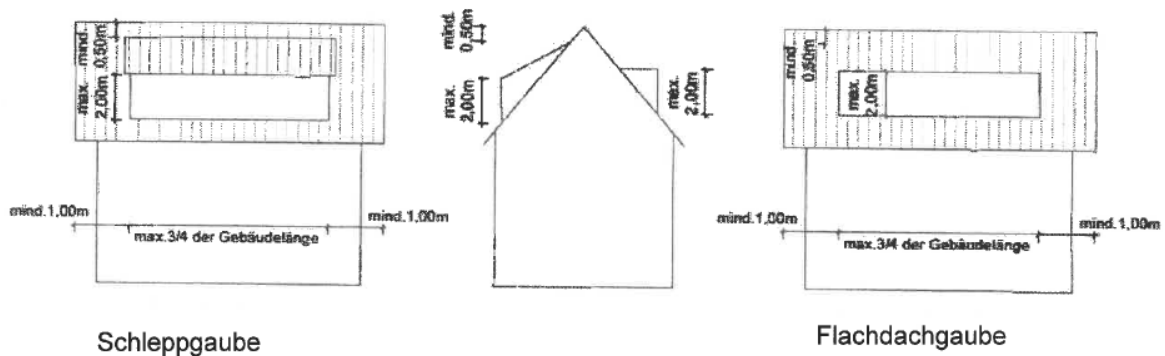


Zwerchgiebel mit Segmentbogendach



Zwerchgiebel mit Flachdach

Zu 4 Abs. (10): Schleppgauben

**5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)**

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Freileitungen

- 6.1 Neue Niederspannungsfreileitungen und neue Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. Medienempfangsanlage

- 7.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

8. Zufahrten und Pkw-Stellplätze und private Müllbehälter

- 8.1. Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- 8.2 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

9. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

9.1 Drainage

Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

9.2 Dachentwässerung

Die Verwendung von unbeschichteten Metaldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metaldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Zulassung solcher Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

9.3 Regenwasserzisternen

Es wird dringend empfohlen anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

11. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Ausgefertigt: 13.04.2022

Zimmern o.R., 13.04.2022

gez. Carmen Merz
Bürgermeisterin

Dienstsiegel

**Rechtsverbindlich durch die
öffentliche Bekanntmachung
seit 22.04.2022**