

# **GEMEINDE WALZBACHTAL**

---



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**“JÖHLINGER STRASSE / SCHUBERTSTRASSE – 3. ÄNDERUNG”**

**Textteil**

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.10.2007**

**LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH**

## TEXTTEIL

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

**Landesbauordnung** (LBO) für **Baden-Württemberg** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung.

## I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Dachform / Dachneigung / Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Plan zulässig.

Als Dachdeckung sind rote oder rotbraune Ziegel zu verwenden.

### 2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO und § 10 LBO)

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe gemäß den Planeinschrieben begrenzt. Die Traufhöhe wird ab dem in der Nutzungsschablone angegebenen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut in Gebäudemitte gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird ab dem in der Nutzungsschablone angegebenen Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachfirstes gemessen. Die Gebäudehöhe wird des Weiteren durch die Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben bestimmt.

### 3. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Freistehend sind Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 25° betragen. Des Weiteren sind Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach zulässig, sofern diese begrünt werden.

Hinweis: Beim Anbau zum Nachbargrundstück an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen wird empfohlen, deren Firstrichtung und Dachform zu übernehmen.

### 4. Dachaufbauten/Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachaufbauten wie Gauben, sind zugelassen.  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf in der Baureihe direkt an der Jöhlinger Straße 1/2 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf in der rückwärtigen Baureihe 2/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

**4. Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Außenwandflächen sind vorwiegend in Putz auszuführen.  
Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium sind nicht zulässig.  
Holzverschalungen sind zulässig.

**5. Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als

- a) Holzlattenzaun
- b) Lebende Hecke aus Laubgehölzen mit eingewachsenem Knotengeflecht
- c) Lockere Heckenbepflanzung mit heimischen, naturnahen Sträuchern bis maximal 1,20 m Höhe über dem vorhandenen Gelände.

**6. Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 i. Verb. m. § 11 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rausengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster, herzustellen.

**7. Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Die Flächen vor Garagen werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

**8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO i. Verb. m. § 11 LBO)

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Weg, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

**9. Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Höhe der Schriftbänder darf 30 cm nicht überschreiten.

## II. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## III. HINWEISE

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

Gefertigt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH  
Stuttgart, den 12.10.2006, ergänzt 15.05.2007 - Dipl. Ing. M. Ott

### Ausfertigungsvermerk:

Vorstehender Textteil und der dazugehörige, von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH gefertigte Lageplan vom 12.10.2006, ergänzt am 15.05.2007 und 25.05.2007 wurden als örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ vom Gemeinderat am 25.10.2007 als Satzung beschlossen.

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens „Jöhlinger Straße / Schubertstraße – 3. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Walzbachtal, den .....

.....  
Bürgermeister