

Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum

**Bebauungsplan
Jöhlinger Straße / Weingartener Straße**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

C Bauordnungsrechtlicher Teil – Örtliche Bauvorschriften

Stand 07.04.2009

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

Dächer von Carports sind extensiv zu begrünen.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) und Gebäudegruppe (Hausgruppen) ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen, bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.

Bei Carports sind nur Flachdächer mit 0° - 3° oder Pultdächer mit 3°-15° zulässig.

C 1.3 Dachaufbauten

Für Dachgauben gelten folgende Regelungen:

- In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang von der Traufe, vom First her haben die Gauben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachgaube sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und sind auf die Erdgeschoßzone (definiert bis Brüstungsunterkante des 1. Obergeschosses) zu beschränken.

Die Werbeanlage darf je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von 1,0 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Werbeanlagen und Automaten sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

C 4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

C 4.1 Art der Einfriedigung

In Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen sind folgende Einfriedigungen gestattet:

- Sockelmauern bis 0,70 m Höhe
- Holzzäune (Lattenzäune)
- Metallgitterzäune
- Heckenpflanzungen mit heimisch standortgerechten Gehölzen, Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen ausgeschlossen

In Abgrenzung zwischen privaten Grundstücksflächen sind folgende Einfriedigungen gestattet:

- Holzzäune (Lattenzäune)
- Heckenpflanzungen mit heimisch standortgerechten Gehölzen, Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen ausgeschlossen

C 4.2 Höhe der zulässigen Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen privaten Grundstücksflächen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Straße / Schrammbord.

C 4.3 Abstand der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante. Einfriedigungen im Bereich der Bushaltestelle an der Ortenauer Straße haben die funktionalen Anforderungen der An- und Abfahrt der Busse und der Wartezone zu beachten.

C 5 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen

C 6 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Plätze für private Abfallbehälter sind sofern aufgrund der Grundstückssituation möglich auf dem Privatgrundstück, straßenseitig anfahrbar anzuordnen, einzuhausen und zu begrünen

C 7 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Nutzgartenzone zu gestalten. Bei Pflanzungen von Gehölzen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden.

C 8 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig, neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sollen in Erdkabel verlegt werden.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

C 9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.