

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Rathaus, Schule und Umgebung“

2. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand 23.1.2018 / 27.3.2018 / 10.05.2022

**Hans Sigel GmbH
Gesellschaft für Kommunalentwicklung
Limburgstr. 5
72587 Römerstein**

**URBA Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl
Oberstdorfer Str. 20
70327 Stuttgart**

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
"Rathaus, Schule und Umgebung"
2. Änderung

Stand 23.01.2018 / 27.03.2018 / 10.05.2022

Satzung nach § 74 LBO über Örtliche Bauvorschriften
für das Planungsgebiet

I. RECHTSGRUNDLAGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg i.d.F vom 5.3.2012 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert Verordnung vom 21.12.2021
- 1.2 Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der Fassung vom 04.05.2017
- 1.3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1085, 1098)

II. FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudeform (§ 74 (1) 1 LBO)

Gebäude müssen aus einem deutlich hervorgehobenen, im Grundriss aus einem Rechteck abgeleiteten Hauptbaukörper bestehen, dem sich Vorbauten, Flügelbauten, Anbauten und Nebenbauten deutlich unterordnen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.2.1 Material und Farbgestaltung

Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert (nach DIN 5033) nicht wesentlich unter 60 tragen.

Glänzende oder reflektierende Fassaden wie unbeschichtete Metalle, glasierte Klinker, glatte Kunststoffe, polierte oder glänzende Baustoffe, Glas, Keramik sowie stark gemusterte Putzstrukturen wie Nester-, Wurm- oder Fächerputze sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

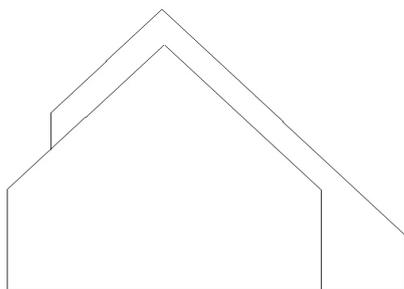
In allen Bauflächen sind Außenwände überwiegend mit Putz- oder Holzoberflächen auszuführen.

Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material in stumpfen Oberflächen zulässig.

- 2.2.2 Fenster und Türöffnungen in Putzflächen sind nur als einzelne Maueröffnungen zulässig und müssen Putzfaschen haben oder mit Halbfutter und Bekleidung aus Holz gefasst sein. Fensterbänder, das heißt durchgehende horizontale Maueröffnungen mit deutlich liegendem Format, sind nicht zulässig. Großflächige Verglasungen im Giebelbereich sind gestattet. Darüber hinaus können größere Glasflächen im Einzelfall zugelassen werden (z.B. Schaufenster im EG).
- Rolladenkästen und Vorrichtungen mit Außenjalousien sind baulich zu integrieren und farblich auf die Fassade abzustimmen.
- 2.2.3 Großflächige Tore wie Scheunen- und Garagentore, soweit sie von Straßen aus einzusehen sind, müssen in Holz oder holzähnlichen Strukturen ausgeführt sein. Nicht zugelassen sind glänzende Tore aus Metall oder Kunststoff. Ausnahmsweise können Metall-Tore mit nicht glänzenden Oberflächen zugelassen werden.
- 2.2.4 Vordächer sind als Leichtüberdachungen mit Faserzementplatten, Kunststoff-Wellplatten oder ähnlichen Materialien nicht zulässig. Innerhalb des zentralen Bereichs der Böhringer Straße (Böhringer Straße 1 bis 13) können vor gewerblichen Anlagen mit Publikumsverkehr zum öffentlichen Raum hin durchgängig Vordächer mit einer Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen werden.
- 2.2.5 Glasbausteine in den Wandflächen – soweit sie von Straßen aus einzusehen sind – sind nicht zugelassen.

2.3 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.3.1 Dachform:
- 2.3.1.1 Satteldach mit gleichen Dachneigungen auf beiden Dachseiten.
- 2.3.1.2 Walmdächer und andere vom Satteldach abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.
- 2.3.1.3 Überschobene Satteldächer sind zugelassen.



Beispielzeichnung für ein überschobenes Satteldach

- 2.3.1.4 Pultdächer sind nur an der von der Straße nicht einsehbaren Seite, angeschoben an senkrechte Wandflächen zugelassen.
- 2.3.1.5 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu Nebenfirste, von der Oberkante des Firstes als Zwerchgiebel und Winkelbauten zulässig.
- 2.3.1.6 Nebenfirste dürfen maximal 3/4 der Länge des Hauptfirstes betragen.

- 2.3.1.7 Für Garagen und Nebengebäude wird wie für das Hauptgebäude das Satteldach als Dachform festgesetzt, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- 2.3.1.8 Soweit es zur Einhaltung des § 6 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen ausnahmsweise auch andere Dachformen zugelassen werden. Dachneigung jedoch mindestens 25°.
- 2.3.2 Dachneigung
- 2.3.2.1 gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
- Ausnahmen:
- Für die gelb umrandeten Nutzungsschablonen östlich der Straße „Im Hof“ gilt:
Bei teilweise oder vollständig gewerblichen Bauvorhaben kann für untergeordnete Baukörper ein Flachdach zugelassen werden, sofern diese:
- an den Hauptbaukörper angeschoben sind,
 - in ihrer Höhe deutlich unter der Traufe des Hauptbaukörpers bleiben,
 - sich nicht auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite an den Hauptbaukörper anschließen.
- Einzel stehende Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
Dort Mindestdachneigung 25°.
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen kann davon in Anlehnung an die Dachneigung der Hauptgebäude abgewichen werden.
- 2.3.2.2 Werden Garagen in gleicher Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.
- 2.3.2.3 Stehen Garagen oder Nebengebäude quer oder abgelöst vom Hauptgebäude, so darf deren Dachneigung auch geringer gewählt werden. Dachneigung jedoch mindestens 25°.
- 2.3.3 Dachaufbauten
- 2.3.3.1 Dachaufbauten sind nur wie folgt zulässig:
- als stehende Gauben (Spitzgauben)
 - als Dreiecksgauben
 - als Schleppgauben
- je Dachseite jedoch nur in einer dieser Formen.
- 2.3.3.2 Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.
- Folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang mindestens 2,00 m
 - zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m
 - zum First mindestens 80 cm
 - zur Traufe mindestens 80 cm.
- Die Breite von Spitzgauben darf 2 m nicht überschreiten.
Die Breite von Schleppgauben darf 2 m nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind nur an den von Straßen abgewandten Dachseiten zulässig.
- 2.3.4 Dachdeckung
- 2.3.4.1 Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

- 2.3.4.2 Metalldeckungen sind nur kleinflächig, nur in stumpfer Oberfläche und nur an besonderen Bauteilen wie Vorsprüngen und kleinen Vordächern zulässig.
- 2.3.4.3 Bei Garagen mit geneigten Dächern muss die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.
- 2.3.4.4 Bei Carports und Garagen sowie Flachdächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
- 2.3.4.5 Für Dachaufbauten muss die gleiche Dachdeckung gewählt werden wie für das Hauptdach.

2.4 Gestaltung der Nebenanlagen

- 2.4.1 Für Fassadengestaltung, Dachform und Dachdeckung der Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.
- 2.4.2. Bei Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO kann als Ausnahme eine Dachbegrünung zugelassen werden.

2.5. Straßenseitige Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.5.1 Die Einfriedung auf den Straßenseiten der Grundstücke wird entsprechend den Planzeichen im Lageplan für vier verschiedene Bereiche geregelt:
 - 1.) Bereich 1 (Uracher Strasse 7 bis 25):
Im Bereich 1 sind Einfriedungen in Einzelfällen als standortgerechte Hecken oder einfache Holzzäune bis 0,8 m Höhe zulässig.
 - 2.) Bereich 2 (zwischen Uracher Strasse 5 und Böhringer Strasse 10):
Im Bereich 2 sind keine Einfriedungen als Hecken oder Zäune zulässig.
 - 3.) Bereich 3 (Böhringer Strasse 12 bis 34):
Im Bereich 3 sind Einfriedungen nur als standortgerechte Hecken oder einfache Holzzäune bis 0,8 m Höhe zulässig.
 - 4.) Bereich 4 (öslich der Straße "Im Hof"):
Im Bereich 4 sind keine Einfriedungen zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,5 m betragen.

- 2.5.2 Zäune aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- 2.5.3 Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bis max. 30 cm zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall, wenn dies durch das Gelände bedingt ist, zugelassen werden.

2.6 Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.6.1 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.
- 2.6.2 Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Bauvorlagen zeichnerisch darzustellen.
- 2.6.3 Garagenvorflächen sowie straßenseitige Hof- und Zufahrtsflächen sind so zu gestalten und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die Straße gelangen kann.
- 2.6.4 Die Flächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße (Vorbereiche /-gärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, soweit sie im zeichnerischen Teil nicht ausdrücklich so bezeichnet sind.

- 2.6.5 Für die Vorbereiche (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugrenze) entlang der Erschließungsstraßen gilt:

Bereich 1 und 3:

Die Vorbereiche dürfen auf max. 2/3 der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden. Bei Grundstücken mit weniger als 9 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nebengebäude, Garagen, Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Bereich 2:

Die Vorbereiche müssen auf der gesamten Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden. Nebengebäude, Garagen, Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Pflanzkübel-, tröge und kleinkronige Bäume können im Einzelfall zugelassen werden.

Bereich 4:

Die Vorbereiche sind als offene Stellplätze anzulegen. Sie dürfen auf der gesamten Grundstückslänge an der Erschließungsstraße befestigt werden. Nebengebäude, Garagen, Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Über die im zeichnerischen Teil festgelegten Pflanzgebote hinaus können Pflanzkübel, -tröge und kleinkronige Bäume im Einzelfall zugelassen werden.

- 2.6.6 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

2.7. Werbeanlagen

- 2.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie sind auf die Erdgeschoß- und Geschoßzone des 1. Obergeschosses zu beschränken.

- 2.7.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.

- 2.7.3 Bandartige Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Corpus der Schrift darf max. 30 cm hoch sein; bei Worten die aus firmenbezogenen Gründen nur aus Grossbuchstaben bestehen, sind Buchstabenhöhen bis 40 cm zulässig. Einzelbuchstaben in künstlerischer Ausführung aus Metall und aufgemalte Schriften können höher ausgeführt werden.

- 2.7.4 Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 90 cm und eine Ausladung von max. 120 cm nicht überschreiten (Schildmaß).

- 2.7.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

VERFAHRENSVERMERKE (2. Änderung Örtliche Bauvorschriften)

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am 13.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 22.07.2021
Billigung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	am 13.07.2021
Bürgerbeteiligung durch 1. Auslegung Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	am 22.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 30.07. bis 03.09.2021
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 30.07. bis 03.09.2021
Billigung der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	am 10.05.2022
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am 10.05.2022
Ausgefertigt als Rechtsnorm	am 11.05.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Grabenstetten Nr. 20	am 19.05.2022
In Kraft getreten	am 19.05.2022

Roland Deh
(Bürgermeister)