

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Unterm Dorf“

Neuaufstellung

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 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 "Unterm Dorf" Neuaufstellung

Stand: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, ber. S. 416), zuletzt geändert durch 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.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl.S.1095, 1098)

II. FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Material und Farbgestaltung

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

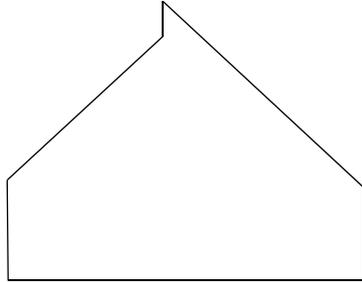
Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenbekleidung nicht zugelassen.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einander anzugleichen.

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

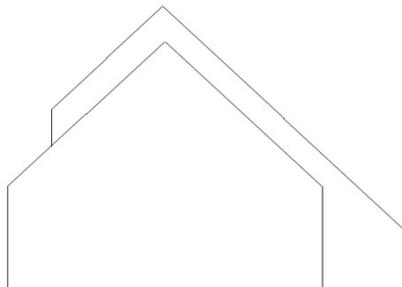
2.2.1 Dachform:

- 2.2.1.1 Zulässig sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer (zwei gegeneinander laufende Pultdächer mit einem Versatz von bis zu 1,5 m.



Beispielzeichnung für ein versetztes Satteldach

- 2.2.1.2 Überschobene Satteldächer sind zugelassen.



Beispielzeichnung für ein überschobenes Satteldach

- 2.2.1.3 Walmdächer und andere vom Satteldach abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.

- 2.2.1.4 Neben dem Hauptfirst sind rechtwinklig dazu Nebenfirste als Zwerchgiebel und Winkelbauten zulässig.

- 2.2.1.5 Flachdachanteile sind zulässig bei integrierten Gebäudeteilen bis max. 30% der bebauten Grundstücksfläche. Nicht als Dachterrasse genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

- 2.2.1.6 Für Garagen und Nebengebäude wird wie für das Hauptgebäude das Satteldach als Dachform festgesetzt, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

- 2.2.1.7 Bei freistehenden Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

2.2.2 Dachneigung

- 2.2.2.1 Hauptgebäude siehe Planeinschriebe.

- 2.2.2.2 Werden Garagen in gleicher Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.

- 2.2.2.3 Stehen Garagen oder Nebengebäude quer oder abgelöst vom Hauptgebäude, so darf deren Dachneigung auch geringer gewählt werden.

2.2.3 Dachaufbauten

2.2.3.1 Dachaufbauten sind nur wie folgt zulässig:

- als stehende Gauben (Spitzgauben)
- als Dreiecksgauben
- als Schleppgauben

je Dachseite jedoch nur in einer dieser Formen.

2.2.3.2 Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 1,50 m (horizontal gemessen)
- zum First mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen)
- zur Traufe mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen).

Bei Bestandsbauten können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

2.2.3.3 Dacheinschnitte sind nur an den von Straßen abgewandten Dachseiten zulässig.

2.2.4 Dachdeckung

2.2.4.1 Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in ziegelroten bis braunen Farbtönen zu verwenden.

2.2.4.2 Metalldeckungen sind nur kleinflächig, nur mit nicht glänzender Oberfläche und nur an besonderen Bauteilen wie Vorsprüngen und kleinen Vordächern zulässig.

2.2.4.3 Bei Garagen mit geneigten Dächern muss die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

2.2.4.4 Flachdächer sind zu begrünen.

2.2.4.5 Für Dachaufbauten muss die gleiche Dachdeckung gewählt werden wie für das Hauptdach.

2.2.4.6 Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein.

2.3 Gestaltung der Nebenanlagen

2.3.1 Für die Fassadengestaltung, Dachform und Dachdeckung der Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

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

2.4.1 Einfriedungen sind nur zulässig als
1. standortgerechte Hecken
2. Metall- oder Holzzäune als Staketenzäune
mit einer Höhe inklusive ggf. vorhandenen Fußmauern von max. 1,20 m.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss bei Hecken mindestens 0,50 m betragen.

2.4.2 Zäune aus Kunststoff sind nicht zulässig.

2.4.3 Fußmauern sind nur als notwendige Stützmauern bis max. 30 cm zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall, wenn dies durch das Gelände bedingt ist, zugelassen werden.

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

- 2.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 2.5.2 Für die Vorbereiche (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugrenze) entlang der Erschließungsstraßen gilt:
- 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.
- Zufahrten von der Erschließungsstraße auf das Grundstück sind auf eine Zufahrt zu begrenzen.
- 2.5.3 Die Flächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße (Vorbereiche /-gärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.5.4 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.
- 2.5.5 Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Bauvorlagen zeichnerisch darzustellen.
- 2.5.6 Garagenvorflächen sowie straßenseitige Hof- und Zufahrtsflächen sind so zu gestalten und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die Straße gelangen kann.

2.6 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.6.1 Zu den Nachbargrundstücken ist das Gelände abzuböschten bzw. an deren Höhenlage anzugleichen.
- 2.6.2 Stützmauern zur Böschungssicherung sind nur aus Holz sowie als Mauern aus Naturstein oder gestocktem Beton mit einer Höhe von max. 0,80m zulässig. Sofern es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, können auch größere Höhen zugelassen werden.

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. 30cm hoch sein; bei Worten die aus firmenbezogenen Gründen nur aus Großbuchstaben bestehen, sind Buchstabenhöhen bis 40cm zulässig. Einzelbuchstaben in künstlerischer Ausführung aus Metall und aufgemalte Schriften können höher ausgeführt werden.
- 2.7.4 Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 90cm und eine Ausladung von max. 120 cm nicht überschreiten (Schildmaß).
- 2.7.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

2.8. Notwendige Stellplätze

Pro Wohneinheit ist je angefangenen 50 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und Billigung des Bebauungsplanentwurfes	13.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung § 3 (1) BauGB	13.07.2021
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	30.07.-03.09.2021
Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	30.07.-03.09.2021
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u. Privatpersonen durch den Gemeinderat	10.05.2022
Als Satzung beschlossen § 10 (1) BauGB	10.05.2022
Ausgefertigt als Rechtsnorm	11.05.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Grabenstetten Nr. 20	19.05.2022
In Kraft getreten	20.05.2022

Roland Deh
(Bürgermeister)