

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Hahnenkamm West“

3. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand 19.05.2019

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 "Hahnenkamm West" 2. Änderung

Stand 19.05.2020

I. RECHTSGRUNDLAGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg i.d.F vom 5.3.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2020 (GBl. S. 313)
- 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 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

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.

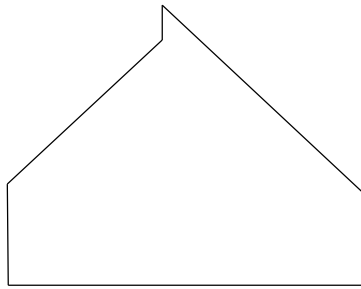
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einander anzugleichen.

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

2.2.1 Dachform:

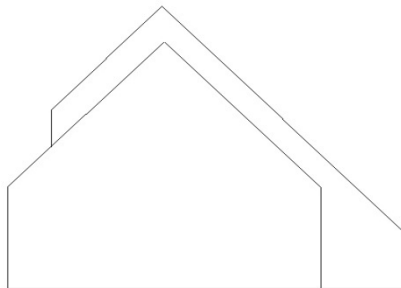
- 2.2.1.1 Zulässig sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer (zwei gegeneinander laufende Pultdächer mit einem vertikalen Versatz von bis zu 1,5 m.

Der Abstand zwischen First und Traufe muss auf beiden Seiten des Daches des Hauptbaukörpers mindestens 4,0 m (horizontal gemessen) betragen.



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 untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel und Winkelbauten zulässig. Diese dürfen maximal 2/3 der Gebäudelänge einnehmen

2.2.1.5. Bei Doppelhäusern müssen beide Hausteile die gleiche Firstrichtung haben.

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

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

2.2.1.8 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 (Spitzgauen)
- als Dreiecksgauen
- als Schleppgauen

je Dachseite jedoch nur in einer dieser Formen.

2.2.3.2 Dachgauen 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. Werbeanlagen

- 2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie sind auf die Erdgeschoß- und Geschoßzone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- 2.6.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.6.3 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.
- 2.6.4 Stechschilder dürfen eine Höhe von max. 90 cm und eine Ausladung von max. 120 cm nicht überschreiten (Schildmaß).
- 2.6.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

2.7. Artenschutz

- 2.7.1 Vermeidung von Lichtemissionen
Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit geringem Streulichtanteil zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

- 2.7.2 Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden und transparenten Flächen
Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen).
Hinweise zur Ausführung unter:
https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und Billigung des Bebauungsplanentwurfes	am 18.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung § 3 (1) BauGB	am 26.02.2020
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 06.03. bis 06.04.2020
Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 06.03. bis 06.04.2020
Als Satzung beschlossen § 10 (1) BauGB	am 19.05.2020
Ausgefertigt als Rechtsnorm	am 20.05.2020
In Kraft getreten durch ortübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Grabenstetten Nr. 22	am 28.05.2020

Roland Deh
Bürgermeister