

# Landkreis Reutlingen

## Gemeinde Grabenstetten



## Bebauungsplan

„Flurstück Nr. 1317/6“

## 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 "Flurstück Nr. 1317/6"

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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2022.
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 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.

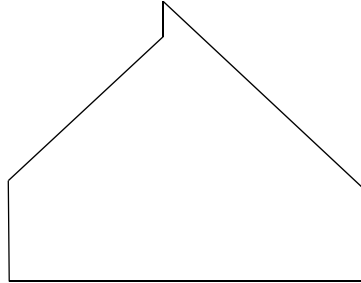
Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenbekleidung nicht zugelassen.

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

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

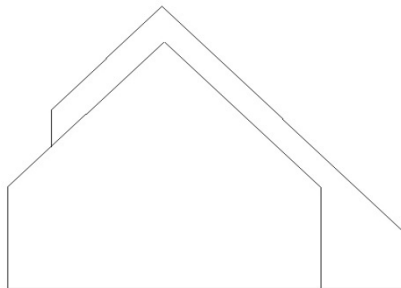
### 2.2.1 Dachform:

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

- 2.2.1.7 Für Carports wird das Flachdach als Dachform festgesetzt.

### 2.2.2 Dachneigung

- 2.2.2.1 Hauptgebäude siehe Planeinschriebe.

- 2.2.2.2 Bei Carports sind gem. 2.2.1.7 lediglich Flachdächer zulässig.

- 2.2.2.3 Bei Nebengebäuden darf deren Dachneigung auch geringer als bei den Hauptgebäuden 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 Nebengebäuden 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 nicht befestigten Flächen der Vorbereiche sind gärtnerisch anzulegen.
- Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den befestigten Flächen der Vorbereiche ist entlang der Straßen- bzw. Gehwegfläche ein Streifen von min. 50 cm unbefestigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten von der Erschließungsstraße auf das Grundstück sind auf zwei 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 Vorflächen von Carports 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. 120cm nicht überschreiten (Schildmaß).
- 2.7.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

**2.8. Notwendige Stellplätze**

Pro Wohneinheit ist je angefangenen 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und Billigung des Bebauungsplanentwurfes	15.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung § 3 (1) BauGB	24.02.2022
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	04.03.-04.04.2022
Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	04.03.-04.04.2022
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen durch den Gemeinderat	10.05.2022
Als Satzung beschlossen § 10 (1) BauGB	10.05.2022
Öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Grabenstetten Nr. 20	19.05.2022
In Kraft getreten	19.05.2022

Ausgefertigt!

Grabenstetten, den 19.05.2022

Roland Deh  
Bürgermeister