

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Quartier Linde“ 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Stand 17.09.2024

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 "Quartier Linde" 1. Änderung

Stand 17.09.2024

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 5.3.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Nov. 2023 (GBl. 2023, S.422).
- 1.2 **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S.229, 231).

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).

Rollladenkästen 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.

2.2.4 Vordächer sind als Leichtüberdachungen mit Faserzementplatten, Kunststoff-Wellplatten oder ähnlichen Materialien nicht zulässig.

2.2.5 Glasbausteine in den Wandflächen, soweit sie von Straßen aus einzusehen sind, sind nicht zugelassen.

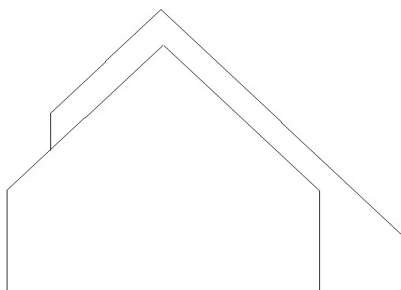
2.3 **Dachform und Dachgestaltung** (§ 74 (1)1 LBO)

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: Einzel stehende Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
dort Minstdachneigung 25°.
- 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 (Spitzgauen)
 - als Dreiecksgauen
 - als Schleppgauenje Dachseite jedoch nur in einer dieser Formen.
- 2.3.3.2 Dachgauen 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 Spitzgauen darf 2 m nicht überschreiten.
Die Breite von Schleppgauen 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 nicht glänzenden 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 kann als Ausnahme eine Dachbegrünung zugelassen werden.
- 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 Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken oder einfache Holzzäune bis 0,8 m Höhe 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.

2.6.5 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.

Nebengebäude, Garagen, Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

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

Sofern keine Vorbereiche im Sinne von 2.6.5. vorhanden sind, kann die Anlage von Stellplätzen auf der unbebaubaren Grundstücksfläche in begründeten Ausnahmen genehmigt 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. 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

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und Billigung des Bebauungsplanentwurfes	14.01.2020
1. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	10.02.-11.03.2020
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u. Privatpersonen durch den Gemeinderat	16.05.2023
2. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	02.06.-19.06.2023
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u. Privatpersonen durch den Gemeinderat	16.04.2024
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	13.05.-28.05.2024
Als Sitzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	17.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung	02.10.2024

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:

Der textliche Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung 1990, vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.

Grabenstetten, den

Bürgermeister Deh

Durch öffentliche Bekanntmachung
In Kraft getreten (§10 (3) BauGB)

am 02.10.2024



Planverfasser:

Dr. Dietl