

Kreis Reutlingen



Gemeinde Wannweil

Projekt
Nr. 75610

Bebauungsplan "Südlicher Pfaffenäcker"

hier:

Satzung nach § 74 LBO über örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung umfasst insgesamt 4 Seiten

A Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2000

Baugesetzbuch (BauGB) geändert am 21.12.2006
(BGBl. I, S. 3316)

Ausgefertigt:
Wannweil, den

Rösch
Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Eningen u. A., den 18.01.2007
geändert, 20.03.2007



pirker + pfeiffer ingenieure

Arbachtalstraße 19
72800 Eningen u. A.
Telefon 07121/9889-0
Fax 07121/9889-50

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten in deren Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde außer Kraft.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74(1)LBO)

1.1 Hauptgebäude

1.1.1 Als Dacheindeckungen sind nur zulässig:
Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) in naturroten, rotbraunen oder grauen Farbtönen oder Dachbegrünung.
Hinweis: Auf die Festsetzung C 3 wird verwiesen.

1.1.2 Dachneigung: Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

1.1.3 Innerhalb eines Doppelhauses sind nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Garagen und Nebenanlagen

1.2.1 "Die Obergrenze der Dachneigungen bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist die maximale Dachneigung der Hauptgebäude".

1.2.2 Garagen und Nebenanlagen bei Dachneigungen **bis 18°** sind mit **Dachbewuchs** (Dachbegrünung, Substratstärke min. 10 cm) zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Glaseindeckungen bei Wintergärten und Gewächshäusern.
Bei Dachneigungen über 18° gilt die Ziffer C 1.1.1 sinngemäß.

1.2.3 Äußere Gestaltung von freistehenden Nebenanlagen:
Holzverkleidung, ausgemauertes Fachwerk oder Verputz. Diese Bestimmung gilt nicht für Gewächshäuser und Wintergärten.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig:

1.3.1 Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als $\frac{1}{2}$ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.

1.3.2 Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.

1.3.3 Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.3.4 Der Abstand der Gaupe (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang haben.

1.3.5 Der Abstand zwischen den Gaupen muss mind. 2,00 m betragen.

1.4 **Liegende Dachfenster**

Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind insgesamt bis zu 15% der Dachfläche je Dachseite zulässig.

1.5 **Solarenergienutzung**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig, sofern sie unmittelbar auf der Dachhaut liegen (vergl. hierzu Textteil Ziff. 3.3)

2. **Gebäudetiefe** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Höchstgrenze der **Gebäudetiefe beträgt 13 m**. Es bleiben Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO unberücksichtigt.

3. **Außenwände** (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

4. **Ausnahmeregelungen für Vorhaben zur Energieeinsparung i.S. von § 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO**

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung im Sinne von § 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO, wie eine über die Anforderungen der geltenden Wärmeschutzverordnung hinausgehende Wärmedämmung, sowie von Vorhaben zur Energiegewinnung, insbesondere von gebäudeintegrierten, aktiven und passiven Solareinrichtungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind:

- a) Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen um bis zu 50 cm.
- b) Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um bis zu 5°.
- c) Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bei begrünten Dächern bis zu einer Dachneigung von 22°.

Die gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) 2 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO)

Es sind für jede Wohnung mindestens nachstehende Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen:

WE bis 50 m ² Wohnfläche	= 1,0 Stellplatz
WE über 50 bis 80 m ² Wohnfläche	= 1,5 Stellplätze
WE über 80 m ² Wohnfläche	= 2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Die je Gebäude errechneten Werte sind auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

6. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Mind. 40% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, zwischen Erschließungsstraße und Gebäude, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Mit den Baugesuchsvorlagen ist ein Freiflächen-Begrünungsplan einzureichen.

7. **Geländegestaltung** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen sind **oberhalb** (bergseitig) des Gebäudes **bis max. 1,00 m, unterhalb** (talseitig) **bis max. 1,5 m**, vom bestehenden Gelände vor der Bebauung gemessen, zulässig.

- 8. Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)**
Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist max. eine Außenantennenanlage zulässig.

- 9. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**
Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen (z.B. Drain- oder Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine).

Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine).

Sickerschächte zur gezielten Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sind nicht zulässig.

Dachflächenwasser ist über Rückhaltung in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben: Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden.

- 10. Einfriedungen, Sichtschutzanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)**

10.1 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind lebende Einfriedungen (Hecken) und transparente Zäune. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 100 cm.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Abstand bis 2,5 m nur Mauern mit einer maximalen Höhe von 0,4 m über Straßen-OK zulässig.

10.2 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzwände dürfen nicht höher als 1,80 m ab Oberkante Gelände und in einer Richtung nicht länger als 5 m sein.

Von der Grundstücksgrenze ist zur Begrünung der Anlage ein Mindestabstand von mind. 50 cm einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zur Anpflanzung der Sichtschutzanlage zu nutzen.

Sichtschutzanlagen, die bauliche Anlagen sind, sind zur Straße hin durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst o.ä. zu begrünen.

Sichtschutzanlagen, Pergolen, Stützmauern etc. sind in den Bauvorlagen darzustellen.