

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Fassadenflächen, die auf eine Länge von > 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer rankenden oder kletternden Pflanze zu begrünen.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen, Dachformen sowie Firstrichtungen entlang der Ringstraße sowie den Planstraßen D und E sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dachfläche, die zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, muss zu dieser hin geneigt sein.

Bei Nebengebäuden können diese Festsetzungen unterschritten werden.

Die max. Firsthöhe darf auch mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Im Bereich WA2a sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zur nordwestlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei sind nicht zulässig.

73

2.1.3 Dächer von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 30° . Eine Ausnahme davon ist innerhalb der allgemein zulässigen Dachneigung von 15° bis 45° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Die Dachfirste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine 25-30%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste im Kapitel Hinweise zu pflanzen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und Materialien nur zur Hälfte der Flächen anzurechnen.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken) zu gestalten.

Im Rahmen von Auffüllungen dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

2.2.2 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird gemessen am Mittelpunkt der Schnittkante der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.3 Erhöhung bzw. Verminderung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Gebäudeform wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze je Grundstück in den Bereichen WA1 bis WA4 bzw. MI2 festgesetzt:

Im Bereich WA1 bis WA4 und MI2 sind

- je Wohneinheit in einem Einzelhaus, Kettenhaus, Reihenendhaus oder Doppelhaushälfte 1,5 Stellplätze,
- je Wohneinheit in einem Reihemittelhaus 1 Stellplatz nachzuweisen.

Sogenannte gefangene Stellplätze sind zulässig, wenn sie zu einer Wohneinheit gehören.

Im Bereich MI1 sind je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Seniorengerechte Wohnungen nach DIN 18005 sind je Wohneinheit 0,25 Stellplätze nachzuweisen.

Die notwendigen Stellplätze können auch außerhalb des jeweiligen privaten Grundstückes nachgewiesen werden.

Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.