

TEIL C

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum nach LBO

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

GELTUNGSBEREICH

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum.

Für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum - zeichnerischer Teil M 1:500 in der Fassung vom 24.05.2022 - maßgebend.

Sämtliche örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim Roten Nußbaum 2“, in Kraft seit dem 21.03.1986 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum aufgehoben und durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kanalstraße“, Ortsteil Nußbaum - zeichnerischer Teil M 1:500 in der Fassung vom 24.05.2022 - wird folgendes festgesetzt:

1.0 Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Gebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen, in gleicher Ausrichtung und Neigung des Dachs oder in das Dach integriert, ist Satz 1 nicht anzuwenden.

2.0 Dachform und Begrünung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen, in gleicher Ausrichtung und Neigung des Dachs oder in das Dach integriert, ist Satz 1 nicht anzuwenden.

3.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 30° Dachneigung, Traufhöhe min. 6,00, max. 6,50 m. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile.

Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

WA

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

MI / GE

- a. Werbeanlagen auf Dächern, Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

6.0 Einfriedungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die für Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO notwendigen Stützmauern sind entlang der Grundstücksgrenze nur bis 1,00 m Höhe, gemessen ab der Höhe des natürlichen Geländes, zulässig.

Stützmauern in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude (z.B. für Kellertreppen) sind hiervon nicht berührt.

Bei den Grundstücksausfahrten dürfen Einfriedungen und Stützmauern im Bereich der Sichtwinkel (3,00 m neben den Grundstückszufahrten) maximal 0,80 m hoch errichtet werden.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung
größer 50 m² 2,0 Stellplätze herzustellen.

8.0 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. mit NiedVO BW)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet wird. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Von den Grundstückseigentümern im WA ist die Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:

2,0 cbm / 100 qm nicht begrünter Dachfläche

1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).

Die Versickerung von Niederschlagswasser in tiefere Bodenschichten durch den Einbau von Rigolen oder Sickerschächten ist nicht zulässig (Wasserschutzgebiet Bauschlatter Platte).

Neulingen, den 23.06.2022


Michael Schmidt
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.

Neulingen, den 23.06.2022


Michael Schmidt
Bürgermeister

