



## STADT STUTENSEE

---

**04**

**Örtliche Bauvorschriften**

**zum**

**Bebauungsplan  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„Vierundzwanzigmorgenäcker“**

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung**

25.07.2017

Projekt: 1504

Bearbeiter: M.Sc. T.Müller, Dipl.-Ing. D.Wiesehügel



**Bresch Henne Mühlिंगhaus**

Heinrich-Hertz Straße 9  
76646 Bruchsal

**BHM Planungsgesellschaft mbH**

Brunnsteige 15  
72622 Nürtingen

**BDLA**

[www.bhmp.de](http://www.bhmp.de)  
[info@bhmp.de](mailto:info@bhmp.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Dachgestaltung.....	1
1.2 Fassadengestaltung .....	1
<b>2. Werbeanlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung.....</b>	<b>2</b>
3.1 Einfriedungen.....	2
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	2
<b>4. Versorgungsleitungen .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>3</b>
<b>6. Umgang mit Niederschlagswasser.....</b>	<b>3</b>

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Dachgestaltung

Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und 35° Dachneigung zu errichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn beide Bauherren sich auf eine abweichende einheitliche Bauweise im Rahmen der zulässigen Nutzungsschablone einigen.

Die Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports ist freibleibend.

Nicht begrünte Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial in Rot-Brauntönen oder Schwarz-Grautönen zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind bei geeigneten Dächern als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 20 cm zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen.

Staffelgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen in Bezug auf das darunterliegende Geschoß allseitig um mindestens 0,5 m einrücken.

### 1.2 Fassadengestaltung

Für die Außenfassade der Hauptgebäude werden Pastelltöne festgesetzt. Sockel sind im selben Farbbereich zu halten, wobei der Sockel farblich dunkler als die übrige Fassade auszuführen ist.

Leuchtfarben sind grundsätzlich für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Maximal eine Werbeanlage ist an Stätten eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mit jeweils maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit jeweils maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1 Einfriedungen**

Als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Fuß- und Radwegen sind nur lebende Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei über 1,0 m nur lebende Einfriedungen und/ oder offene Zäune mit Hinterpflanzungen zulässig sind.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gilt die Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und/ oder Fuß- und Radweg in Grundstücksmittle bzw. die Geländeoberfläche, wenn keine öffentliche Verkehrsfläche und/ oder Fuß- und Radweg anliegen.

Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

#### **3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Direkt an den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen über Straßenniveau und Abgrabungen unter Straßenniveau nicht zulässig.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis max. 1,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen.

Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und eine Fläche von maximal 1/3 der Grundstücksfläche zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Aufschüttungen/ Abgrabungen gilt die Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche und/ oder Fuß- und Radwege in Grundstücksmittle bzw. die Geländeoberfläche, wenn keine Verkehrsfläche anliegt.

### **4. Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie und Telekommunikation sind in Erdkabel zu verlegen.

## 5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- Im WA 1 und WA 6 = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, Bruchzahlen sind aufzurunden,
- Im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 = 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## 6. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser ist über die belebte Bodenschicht auf dem Grundstück zu versickern oder in Retentionszisternen zu sammeln.

Niederschlagswasser von Flächen, bei denen eine Verunreinigung nicht auszuschließen ist, ist der Freispiegelleitung zuzuführen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Stutensee,

.....  
Bürgermeisterin Sylvia Tröger