

STADT BOXBERG

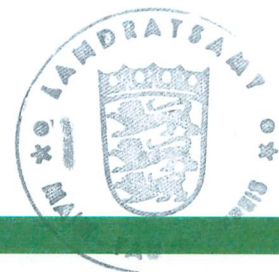


(ORTSTEIL OBERSCHÜPF)

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHENDORF“

**Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtlicher Teil**

in der Fassung vom 23.03.2004, ergänzt am
15.04.2004, 28.05.2004, 11.10.2004, 13.12.2004



STADT BOXBERG / GEMARKUNG OBERSCHÜPF / MAIN-TAUBER-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHENDORF“

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.



Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. Verb. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO)

1.2 Zulässig sind Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)

Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) (siehe Eintragung im Plan).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 (GFZ) (siehe Eintragung im Plan)

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist 1 Vollgeschoss (siehe Eintragung im Plan).

2.4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4, § 16 (3) 2 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird durch eine max. Traufhöhe und eine max. Firsthöhe gemäß den Eintragungen im Plan begrenzt. Die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes an den bergseitigen und talseitigen äußersten Gebäudeecken (gemessen an der jeweiligen Gebäudeecke, die das höhere Maß der Gebäudehöhe aufweist) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachsparren.

Die zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Traufhöhe und dem First.

Die angegebene maximale Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Maßgebend ist das natürliche Gelände, welches nach der Herstellung der Erschließungsstraße vorhanden ist.

Zusammen mit dem Baugesuch muss vom Antragsteller ein von einem Geometer aufgenommener und gezeichneter Höhenplan M 1:100 eingereicht werden. Dieser Plan muss eine Lageplanskizze (Baugrenzen) mit geplantem Gebäude sowie einen Höhenschnitt durch die Gebäudemitte enthalten.

3. **Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan

3.1 Abweichende Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 14,00 m Länge, entsprechend den Eintragungen im Plan, zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

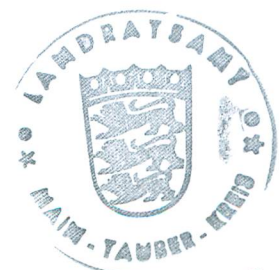
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

5. **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i. Verb. mit § 14 BauNVO)

Die Grundfläche der Nebenanlagen (außer Garagen) darf 25,00 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



6. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Ein Vortreten von Erkern, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5,00 m und einem Übertreten von max. 1,50 m wird zugelassen.

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i. Verb. mit § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Einheiten pro Einzelhaus und auf 4 Einheiten pro Doppelhaus beschränkt.

9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,6 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten (siehe Planeintragung). Soweit Bäume im Sichtfeld vorgesehen sind, müssen Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 3,00 m über Fahrbahnoberkante verwendet werden.

10. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Anordnung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

10.1 Stützbauwerke / Böschungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe Planeintragungen).



11. Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden sind, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Bei Wendeplatten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

12. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB i. Verb. mit § 9 (1) 25 b (Erhalt) BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei ihrem Abgang innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

12.2 Private Flächen

Allgemein

Die Grundstücke sind mit freiwachsenden Hecken zu gliedern bzw. einzufrieden. Für die gärtnerische Gestaltung der privaten Grünflächen wird empfohlen, vorwiegend Pflanzen der Pflanzenliste zu verwenden. Der Anteil an immergrünen Nadelgehölzen sollte 10 % im Verhältnis zur Gesamtpflanzung nicht überschreiten.

Flache Garagendächer sind mit mindestens 4 – 5 cm Substratdecke zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat mit trockenheits- und windverträglichen Pflanzenarten zu erfolgen und ist spätestens ein halbes Jahr nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

Folgende Arten sind beispielhaft:

Mauerpfeffer	(Sedum species)
Dachwurz	(Sempervivum species)
Thymian	(Thymus species)
Katzenpfötchen	(Antennaria species)

Hinweis: Außenwände von Garagen sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.



Folgende Arten sind beispielhaft:

Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata „Veichii“)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Pflanzgebot 1:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an Obsthochstämmen sollte bei mindestens 50 % liegen (vgl. Pflanzenliste).

Die Pflanzung des Pflanzgebotes 2 und 3 werden hierbei angerechnet. Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

Pflanzgebot 2:

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im Plan bezeichneten Stellen Laubgehölzhochstämmen gemäß der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen – sofern dies aufgrund von Zufahrten notwendig ist – abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Es wird empfohlen, in einer Straße durchgängig eine Baumart zu verwenden.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

Pflanzgebot 3:

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im Plan bezeichneten Stellen Obstgehölzhochstämmen gemäß der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen – sofern dies aufgrund von Zufahrten notwendig ist – abweichen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

Pflanzgebot 4:

Innerhalb der 5,00 m breiten Pflanzgebotsfläche ist eine 1-2-reihige heckenartige Gehölzpflanzung (Länge der Hecke max. 30 m) anzupflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 1,2 m sowohl in den Reihen als auch zwischen den Reihen betragen. Die Gehölzpflanzung soll mit Einzelbaum- bzw. Baumgruppenpflanzung in unregelmäßigen Abständen unterbrochen werden.



In Bereichen ohne Bepflanzung ist ein Gras-/ Krautsaum zu entwickeln (Mahd einmal jährlich, keine Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.).

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Pflanzenliste - Anhang.

Pflanzgebot 5:

Innerhalb der 3,00 m breiten Pflanzgebotsfläche ist eine heckenartige Gehölzpflanzung anzupflanzen. Baumpflanzungen sind nicht zulässig. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 1,2 m sowohl in den Reihen als auch zwischen den Reihen betragen. Die Gehölzpflanzung ist in unregelmäßigen Abständen zu unterbrechen.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

Pflanzgebot 6:

Im Bereich der Fläche "Leitungsrecht für Abwasserleitung" ist eine standortgerechte Gras-/Krautvegetation zu entwickeln. Artenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Im Planungsgebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur solche Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lampen (Natriumdampflampen) ausgestattet sind.

14. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. mit § 9 (1) 15 und 25a + 25b BauGB)

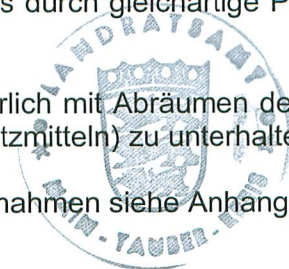
Streuobstwiese

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Nachpflanzung zu ergänzen.

Bei Abgängigkeit sind die Bäume innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Der Unterwuchs ist als Extensivgrünland (Mahd 2 x jährlich mit Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln) zu unterhalten.

Gehölzartenauswahl, Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen siehe Anhang.



Private Flächen

Bei der Gestaltung der Hausgärten ist die Gewährleistung des Kaltluftabflusses zu beachten. Hierbei sind dichte Gehölzbestände wie immergrüne Heckenpflanzungen, die im Bereich der Kaltluftabflussrinnen (vgl. Maßnahmenplan Grünordnungskonzept) als Barriere wirken, zu vermeiden.

15. Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Der Bereich des Leitungsrechtes ist von Baumpflanzungen freizuhalten.



II. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neuregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

III. HINWEISE

Grundwasser- und Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) – insbesondere § 4 – wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Gesetzliche Grundlagen

a) *Bodenschutz* (BodSchG § 4 (1 u. 2))

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß, sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

b) *Grundwasserschutz* (WHG § 1 a (2) und § 2 (1))

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer.

1. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind der Gewässerdirektion beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Gewässerdirektion beim Landratsamt zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.



2. Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung

Nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 muss die Inbetriebnahme von Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung), der zuständigen Behörde angezeigt werden. Dies gilt auch für Anlagen, die bereits betrieben werden. Der Verstoß gegen die Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der Bau und die Inbetriebnahme einer Zisterne ist auch dem Wasserversorgungsunternehmen (Eigenbetrieb der Stadt Boxberg) anzuzeigen.

3. Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

4. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober-/Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen etc.)

5. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecke zu verwenden.

6. Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub vorgenommen werden, der keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt ist unzulässig.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

7. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.



Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

8. Stellplätze

Die Flächen mit einer Tiefe von min. 5,50 m vor Garagen werden als zweiter Stellplatz anerkannt.

9. Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in Baugruben oder Gräben mit Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) zu rechnen ist. Erscheinungen einer Gesteinslösung im Untergrund (z. B. Dolinen) sind nicht ausgeschlossen und können so von Lehm überdeckt sein, dass eine Erkennung an der Oberfläche nicht ohne weiteres möglich ist.

Innerhalb der Verbreitung von Lehm ist ein eventuelles kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten sowie ein saisonales Schwinden und Quellen des tonig/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu berücksichtigen. Ein geringer Grundwasserflurabstand kann nicht ausgeschlossen werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden, auch im Hinblick auf die beschriebene erhebliche Hangneigung, empfohlen.

10. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Straßenbeleuchtung

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

Hausanschlüsse der Versorgungsträger

Jedes Baugrundstück ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Boxberg zur Verlegung der Hausanschlüsse zu belasten. Das Leitungsrecht hat entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Breite von 5 m und ragt ca. 2 m in die Baugrundstücke hinein. Vorverlegte Hausanschlüsse, die nicht in Anspruch genommen werden (z.B. Gashausanschluss), verbleiben im Grundstück und sind zu dulden.

Die Leitungsrechte sind generell auf Dritte übertragbar.

11. Hinweis auf Sonderlandeplatz (Flugplatz) in Unterschüpf

Im angrenzenden Ortsteil Unterschüpf in südwestlicher Richtung befindet sich der genehmigte Sonderlandeplatz (Flugplatz) des Luftsportvereins Bauland e.V. Auf diesen Sonderlandeplatz und den damit verbundenen Flugverkehr wird hingewiesen.



12. Weinberge

Nordwestlich des Baugebietes in ca. 50 – 60 m Abstand befinden sich Weinberge. Beeinträchtigungen sind durch diese Nutzung nicht zu erwarten.

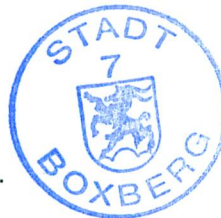
Anhang: Pflanzenliste
Pflanzempfehlung und Pflegemaßnahmen

Gefertigt: Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25 – 70176 Stuttgart

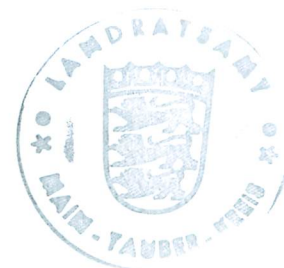
Stuttgart, 23.03.2004, ergänzt am 15.04.2004, 28.05.2004, 11.10.2004
und am 13.12.2004

Boxberg, den 15. DEZ. 2004


.....
Bürgermeister



P:\verfahren\TBB\BOXBERG.04\Oberschüpf.06\Bbaup.10\ALLG_SV.1\Textteil B-Plan.doc (4.6-Hz/Ot/Mä/wag)



STADT BOXBERG



(ORTSTEIL OBERSCHÜPF)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHENDORF“

Textteil

in der Fassung vom 23.03.2004, ergänzt am
15.04.2004, 28.05.2004 und 11.10.2004



STADT BOXBERG / GEMARKUNG OBERSCHÜPF / MAIN-TAUBER-KREIS

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHENDORF“**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung,

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,



I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform / Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Die Dächer sind mit Traufüberständen von mind. 0,25 m auszubilden.

2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/3 der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche, max. aber 5,00 m pro Aufbau zulässig.

Der Abstand der Gaupen vom Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Der Ansatz der Dachaufbauten muss mind. 1,00 m unter dem First liegen.

Schleppgaupen sind nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 33° bis 45° zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Länge von max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nur rote bzw. rot-braune Bedachungsstoffe zulässig. Glänzende Bedachungsstoffe und Metaldächer sind nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

4. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Außenwandflächen sind vorwiegend in Putz auszuführen. Holzverschalungen, kleinteilige Natur- und Faserzementschindeln am Gebäude sind zulässig. Holzhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Reinweiße Fassadenflächen, grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für Außenwände nicht zulässig.



5. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 74 (1) und § 74 (2) 5 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind freistehend nur mit Satteldach oder als Flachdach zulässig. Die Garagendächer mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 25° bis 35° auszuführen. Werden Garagendächer als Flachdach oder mit geringerer Dachneigung bis 10° hergestellt, müssen diese extensiv begrünt werden (vgl. Textliche Festsetzungen, Bauplanungsrechtlicher Teil I.11.2).

Bei der Planung von Grenzgaragen sind diese in Dachform und -neigung aufeinander abzustimmen. Bei Satteldächern ist die gleiche Firstrichtung zu wählen.

Zur Sicherheit des Verkehrsablaufes sind Garagentore, vor denen kein Stauraum eingehalten werden kann, mit einer automatischen Öffnungseinrichtung auszustatten.

6. Sonnenkollektoren (§ 74 (1) 1 LBO)

Sonnenkollektoren sind als Flachkollektoren parallel zur Dachfläche bis zu max. ½ der Dachfläche zulässig.

7. Automaten und Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Automaten und Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe den Gebäuden anpassen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

Wechselnde und grelle Lichtwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassade angebracht werden und sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zur Einfriedigung von Grundstücken sind lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. (siehe Pflanzenliste) und darin eingezogene Drahtzäune bis zu 1,20 m Höhe sowie Holzlattenzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist ein Abstand von mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Stützmauern und Sockelmauern gegen den Außenbereich sind unzulässig.



Abweichend von § 50 LBO (Anhang Nr. 67) sind Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, mit einer Steigung von max. 1 : 2 herzustellen.

9. Private Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Gärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Die nicht durch Pflanzgebote belegten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden wasserdurchlässige Befestigungen empfohlen. Dies sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrassen.

Bei der Befestigung der Zufahrten und Stellplätze ist zur Nachbargrenze ein Abstand von 0,50 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen sind bis zu max. 1,50 m zulässig.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 2,0 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Die Niederschlagsabflüsse von Dächern sind nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuleiten. Soweit technisch möglich und sinnvoll sollen auch die Niederschlagsabflüsse von anderen befestigten Oberflächen den Zisternen zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 10 cbm betragen. Davon sollen 4 cbm als Rückhaltevolumen bereitgehalten werden. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das im Puffer gespeicherte Wasser soll zeitverzögert, innerhalb von 6 Stunden, gleichmäßig in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Beim Bau und Betrieb von Zisternen sind die geltenden DIN-Normen und Technischen Regeln z. B. DVGW Arbeitsblätter einzuhalten. Es darf keine Verbindung zwi-

schen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation bestehen (§ 17 TrinkwV 2001).

III. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt.

Aufgestellt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Stuttgart, den 23.03.2004, ergänzt am 14.05.2004, 28.05.2004 und 11.10.2004

Boxberg, den 15. DEZ. 2004



.....
- Bürgermeister -

