

GEMEINDE KUPFERZELL
ORTSTEIL WESTERNACH

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICHER ORTSRAND,
1.ÄNDERUNG“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.416). zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. I S. 313)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Dächer sind als Flachdächer, **Pulldächer** oder Satteldächer mit max. 35° Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Breite der Dachaufbauten oder Quergiebel darf 45% der Gebäudelänge nicht überschreiten (vgl. Lageplan Abb. 1).

Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen. Eine Unterbrechung der Trauflinie bei Dachgauben ist nicht zulässig.

Satteldachgauben und Quergiebel mit Satteldach müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig. Garagen als gemeinsames, nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Für die Farbgebung der Außenwände sind reflektierende Materialien nicht zulässig.

Die Dachdeckung von Satteldächern **und Pulldächern sind** mit Dachziegeln oder Dachsteinen in rotbraunen bis anthraziten Farbtönen oder als metallische Bedachung **auszuführen**.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach haben. Bei Dachneigungen bis maximal 15° dürfen sie aufgeständert werden.

3. Gebäudehöhen: § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. für SO = II
Traufhöhen, gemessen vom Gelände bis zum Schnittpunkt Mauerwerk/Dachhaut sind bis max. 6,0 m zugelassen. Kniestöcke sind zugelassen, soweit vorgenannte Höhe nicht überschritten wird.
2. für Gebäude als Nebenanlagen: Firsthöhe 3,00 m.

Diese **Trauf-** bzw. Firsthöhen werden jeweils gemessen ab der mittleren **bestehenden** Geländehöhe, sofern keine EFH festgelegt ist.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO, sind als Böschungen mit max. 45° Böschungswinkel, mit Natursteintrockenmauern (heimisches Material) oder mit Betonfertigteilen auszuführen.

Aufschüttungen u. Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen für das unmittelbar an das Gebäude anschließende Gelände. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

5. Garagen, Stellplätze und Hofflächen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Die Garagenvorplätze, Stellplätze **und Hofflächen** dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Garagenvorplätze sollen gepflastert werden, vorzugsweise als Rasenpflaster. Dauerhaft wasserundurchlässige Befestigungen z.B. mit bituminösem Material oder durchgängigen Betonbodenplatten sind nicht zulässig.

6. Nicht überbaute Grundstücksfläche § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. **Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.** Vorgeschlagene Bäume und Sträucher wie in Ziff. 1.10. „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, sowie Bindung für Bepflanzung“.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote sind innerhalb von 2 Jahren umzusetzen. Eingezeichnete Einzelbäume sind dauernd zu erhalten, bei Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten sind nicht zulässig.

7. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

8. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern und Hecken mit im Nachbarrecht geregelter Höhenbegrenzung und / oder mit max. 1,20 m hohem Drahtgitterzaun eingefriedet werden.

Nachbarrechtliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen. Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf bereits bestehende Leitungen zu achten.

10. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Das Anbringen von Außenantennen ist nicht zulässig. Es sind lediglich Unterdach-Antennen möglich. Die Versorgung soll über Bodenkabel erfolgen.

Satellitenempfangsanlagen müssen dem Gebäude farblich angepasst werden.

Technische Dachaufbauten sind nur bis unterhalb der Firsthöhe zulässig.

11. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

12. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Die anfallenden Niederschlagswässer sind auf jedem Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986,

DIN 1988, DIN 1989) in Zisternen mit mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen je angefangener 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche zu sammeln. Sie können als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das Retentionsvolumen muss mindestens 50% des Gesamtvolumens betragen und sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbständig in den Regenwasserkanal entleeren.

Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen. Da die Bodenbeschaffenheit bei Starkregenereignissen keine vollständige Versickerung ermöglicht, ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

13. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Kupferzell

Kupferzell, den 27.07.2021

Christoph Spieles
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kupferzell, den

Christoph Spieles
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24. 10. 2022

Lorenz Kraft
