

Gemeinde Unterkirnach

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

Marbental III

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung
Stand: 17.10.2006

kommunal PLAN

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0527

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 i.d.F. vom 29.10.2004.

1. Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dachform und –neigung der Hauptdächer sind im „zeichnerischen Teil“ des B-Plans festgelegt.

Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, auch als „einhüftige“ Dächer, jedoch nur mit symmetrischer Dachneigung.

Abwalmungen sind zulässig („Krüppelwalm“).

An beiden Seiten ist ein Dachvorsprung von mindestens 0,5 m vorgeschrieben.

Für Garagen und Carports sind alle Dachneigungen zulässig. Dächer bis 5° sind zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material in Grau-, Braun- oder Rottönen zu verwenden. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

1.3 Dachgestaltung Hauptdächer

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,0 m Abstand vom Giebel halten und dürfen insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Ihre Einbindung im Hauptgebäude muss mindestens 0,6 m unterhalb des Firstes sein.

1.4 Dachgestaltung Garagen und Carports

Werden Garagen oder Carports an die Grenze an bereits vorhandene Garagen oder Carports angebaut, ist die Dachform anzugleichen.

Flachdächer sind zu begrünen.

2. Gestaltung von Garagen und Carports (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Seiten- und Rückwände sowie deren Dachvorsprünge sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken. Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

2.2 Garagen, Carports sind wenn möglich an das Hauptgebäude anzubauen oder gestalterisch in das Hauptgebäude zu integrieren.

2.3 Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum einzuhalten:

- bergseits der Erschließungsstraßen ist vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 2,5 m einzuhalten
- talseits der Erschließungsstraßen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten, welcher ausnahmsweise bis auf 2,5 m verkürzt werden kann, wenn die Geländeverhältnisse dies erfordern. Der Nachweis ist zu führen.

3. Stellplatznachweis (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit herzustellen:

- Wohnung bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- Wohnung über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

4. Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1 Zulässige Nebenanlagen müssen von Grundstücksgrenzen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

4.2 Müllboxen sind mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern, Einfriedungen – zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind jeweils auf max. 1,20 m beschränkt. Sie dürfen die natürlichen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Ausnahmen sind möglich, müssen aber im Einzelnen begründet werden.

5.2 Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist entlang öffentlicher Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen anzugleichen.

5.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.

5.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

5.5 Bodenbefestigungen

Öffentliche Fußwege außerhalb der Straßenverkehrsfläche und Parkplätze sowie private Einfahrten von Garagen / Carports und Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteine) auszuführen.

5.6 Vorgärten

Flächen entlang der öffentlichen Straßen sind als gärtnerisch gestaltete Außenanlagen anzulegen und zu unterhalten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

6.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,7 m über OK Randstein nicht überschreiten. Die Höhe darf um 1,0 m überschritten werden, wenn die Einfriedung auf einer Stützmauer aufsetzt.

6.2 Einfriedungen, Mauern, Garagen und Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,5 m zurückversetzt werden.

6.3 Drahtzäune sind zu begrünen. Empfohlen werden z.B. heimische Laubgehölze wie Hainbuche und Weißdorn.

6.4 Für Einfriedungen werden folgende Schnitthecken empfohlen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Liguster, immergrüne Sorte (*Ligustrum vulgare, atrovirens*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

7. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Sämtliche Ver-, Versorgungs- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. An Wohnwegen ohne Gehwege sind die Verteilerschränke auf privaten Grundstücken mit einem Abstand von 0,5 m von den Verkehrsflächen aufzustellen.

8. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ausnahmen können unter folgenden Rahmenbedingungen genehmigt werden:

- 8.1 Als Empfangsantenne dürfen Parabolspiegel mit einem Durchmesser von höchstens 60 cm verwendet werden. Der Einsatz größerer Spiegel muss besonders begründet werden (z. B. Mehrfamilienhaus, berufliche Existenz).
- 8.2 Für jedes Gebäude darf nur ein Parabolspiegel installiert werden. Bei Bedarf sind Gemeinschaftsanlagen zu installieren.
- 8.3 Der Parabolspiegel darf nicht über dem Dach installiert werden.
- 8.4 Der Standort des Parabolspiegels ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.
- 8.5 Die Farbe des Parabolspiegels ist möglichst dem Flächenhintergrund (Hauswand und anderes) anzugleichen, damit der Parabolspiegel möglichst optisch unauffällig wirkt. Die Farbe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.