

Kreis

Alb-Donau-Kreis



## **Gemeinde Rottenacker**

Projekt  
Nr. 11.307

## **Bebauungsplan "Kapellenäcker - 1. Erweiterung"**

hier:

### **Satzung nach § 74 LBO über örtliche Bauvorschriften**

Diese Satzung umfasst insgesamt 5 Seiten

#### **A Rechtsgrundlagen**

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**  
in der Fassung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung 23.09.2004 (BGBl.  
zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I, Seite 1748)

Ausgefertigt:  
Rottenacker, den .....

Aufgestellt:  
Reutlingen, den 12.03.2015/18.06.2015

Hauer  
Bürgermeister



pirker + pfeiffer **ingenieure**

---

Birnenweg 15  
72766 Reutlingen  
Telefon 07121 9889-0  
Telefax 07121 9889-50

## B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten in deren Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde außer Kraft.

## C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74(1)LBO)

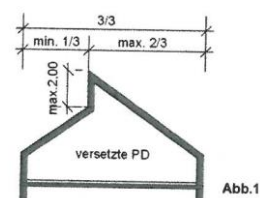
#### 1.1 Hauptgebäude

1.1.1 Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind zulässig.

1.1.2 Dachform und Dachneigung  
Es gelten die Eintragungen im Lageplan

Zulässig sind bei DN 15° - 45°:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Gegeneinander versetzte Pultdächer bei Einhaltung des Schemas gem. Abb. 1
- Zeltdächer



Zulässig sind bei DN 5° - 15 °

- Pultdächer

Bei untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten und Quergiebeln sind andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.

1.1.3 Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Obergrenze der Dachneigungen bei Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist die maximale Dachneigung der Hauptgebäude.

#### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig:

1.3.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

1.3.2 Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/2 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.  
Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

- 1.3.3 Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/3 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.  
Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).
- 1.3.4 Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 1.3.5 Der Abstand der Gaube (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang (mit Dachvorsprung) haben.
- 1.3.6 Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.
- 1.4** Auf den Dachflächen sind Anlagen zur **Solarenergienutzung** zulässig.  
Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- 2. Außenwände (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.  
Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kupfer- und Zinkbekleidungen an Dachgauben.
- 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur auf der Straßenseite der Gebäude und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind nicht zulässig.  
Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 30 % der jeweiligen Fassaden bzw. eine maximale Länge von 5,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Schriftzeichen ist auf maximal 0,75 m begrenzt, Firmensymbole und Firmenlogos können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.  
Direkt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.
- 4. Gestaltung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).**  
Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.  
Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belag herzustellen.

## 5. Einfriedungen (74 (1) 3 LBO)

### 5.1 Allgemeines

Einfriedungen entlang von Grundstücken insbesondere zu Flächen der freien Feldflur sind kleintiergänglich zu gestalten.

### 5.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecken (maximal 2,00 m Höhe), Holzlatten- oder Stabmattenzäune (maximal 1,20 m Höhe) oder als zur Straßenseite vorgepflanzte Maschendrahtzäune (maximal 2,00 m Höhe) zulässig. Sockelmauern oder Mauersteine bis 30 cm Höhe sind zulässig; deren Höhe wird auf die vorgenannten Maximalhöhen angerechnet.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Fahrbahnränder ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt (insbesondere mit Blumen und Rasen), aber nicht mit Sträuchern bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Thujahecken in allen Arten sind generell unzulässig.

## 6. Geländegestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### 6.1 Allgemeines

Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m, Abtragungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes bis max. 0,50 m vom bestehenden Gelände vor der Bebauung gemessen, zulässig. An baulichen Anlagen darf bis zu einer Entfernung von 2,00 m bis max. 1,50 m, gemessen vom best. Gelände vor der Bebauung, abgegraben werden. Der Böschungswinkel darf zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht steiler als 1:4 sein.

### 6.2 Geländegestaltung entlang der nördlichen Bebauungsgrenze

Zum Schutz vor Oberflächenwasser muss entlang der nördlichen Bebauungsgrenze von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstück das Gelände bis zu 0,5 m aufgeschüttet werden.

Entlang der Grundstücksgrenze kann das Gelände abgeböschert oder mittels Steinsatz oder ähnlichem abgefangen werden. Wird das Gelände abgeböschert, so darf die Böschungsneigung maximal 1:1,5 betragen.

## 7. Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist max. eine Außenantennenanlage zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

## 8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 9. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO)

Es sind für jede Wohnung mindestens nachstehende Stellplätze offen oder als Garagen herzustellen:

WE bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 1,0 Stellplatz
WE über 50 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 1,5 Stellplätze
WE über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	= 2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Die je Gebäude errechneten Werte sind auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

Wird bei Ziffer 4.1 der Textlichen Festsetzungen der Mindestabstand von 5 m vor dem Garagentor unterschritten, so ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.

#### **10. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser durch Schotterflächen, Rigolen-Systeme und Sickergräben oder Schächten ist nicht zulässig.

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser muss entlang der nördlichen Bebauungsgrenze von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstück das Gelände bis zu 0,5 m aufgeschüttet werden.

#### **11. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften verstößt.