

**VORENTWURF**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 'ZWETSCHGENRAIN'**

Gemarkung und Gemeinde Dörzbach  
Hohenlohekreis

Stand: 16. November 2021

 **KLÄRLE GMBH**  
BACHGASSE 8  
97990 WEIKERSHEIM  
WWW.KLAERLE.DE

---

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)  
zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- 2.1 **Äußere Gestaltung des Gebäudes**  
§74 (1)1 LBO Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an und auf Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.
- 2.2 **Dächer**
- 2.2.1 Dachform und Dachneigung  
§ 74(1)1 LBO Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.
- 2.2.2 Dacheindeckung und -farbe  
§ 74(1)1 LBO Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Die Dachfarbe ist in den Farben rot, rot-braun, grau oder anthrazit auszugestalten. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Ausnahme: untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachgauben, Dachrinnen. Pultdächer unter 20° Dachneigung sind in gedeckten Ziegelfarben als pulverbeschichtete Metalleindeckungen zulässig. Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik sind diese reflexionsarm auszuführen.
- 2.2.3 Dachaufbauten- und einschnitte  
§ 74(1)1 LBO Dachaufbauten dürfen pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten. Dachdeckungen in Glas sind zugelassen. Dacheinschnitte müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3 **Äußere Gestaltung von offenen Garagen**  
§ 74(1)1 LBO „Offene Garagen“ (Car-Ports) sind seitlich am Hauptgebäude direkt anzubauen. Sie dürfen die Straßenfront des Gebäudes nicht überschreiten. Außenwandmaterialien, Farben und Dachform wie das Hauptgebäude. Die Anzahl der offenen Garagen ist auf eine mit einem Stellplatz pro Gebäude zu beschränken.
- 2.4 **Niederspannungsfreileitungen**  
§ 74 (1)5 LBO Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung §50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig.

- 2.5 Außenantennen**  
§ 74 (1)4 LBO
- Pro Grundstück ist maximal eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.
- 2.6 Stellplätze, Garagen, Zufahrten**  
§ 37(1) und 74(2)3 LBO
- Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, oder wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.  
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
- 2.7 Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen**  
§ 74(1)3 LBO
- Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern (z.B. Muschelkalk – Blocksatz) auszubilden.
- 2.8 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche**  
§ 74(1)3 LBO
- Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.
- 2.9 Werbeanlagen**  
§ 74(1)2 LBO
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudefassade aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 75 LBO
- Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.