

ENTWURF

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN `AM HÖHWEG II`**

**Gemarkung Gschlachtenbretzingen
Gemeinde Michelbach an der Bilz
Landkreis Schwäbisch Hall**

Stand: 26. April 2022

Es wurden keine Änderungen vorgenommen

 **KLARLE 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 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1.1 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.

Je Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

- 2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern § 74 (1) Nr.3 LBO

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe maximal 1,50 m
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,50 m
- Geschnittene Hecken, Höhe maximal 1,50 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

- 2.1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

- 2.1.4 Außenantennen § 74 (1) Nr.4 LBO
Pro Grundstück ist maximal eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

2.2 Gebäudegestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.3 Dachgestaltung

- 2.3.1 Dachform und Dachneigung § 74(1)1 LBO
Als Dachform sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22° - 48° sowie „reine“ Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° - 22° zulässig.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können mit Flachdach ausgeführt werden.

- 2.3.2 Dacheindeckung und -farbe**
§ 74(1)1 LBO
- Die Dacheindeckung über 28° hat mit roten, braunen bzw. grauen oder schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. Bis zu 1/3 der Dachfläche sind auch Glas sowie naturfarbene Bleche zulässig. Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und metallfarbene Bleche allgemein zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.
- Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und reflexionsarm auszuführen. Ein Aufständigung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ist unzulässig. Ist die Dachfläche größtenteils (mindestens dreiviertel der Fläche) mit Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.
- 2.3.3 Dachaufbauten- und einschnitte**
§ 74(1)1 LBO
- Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Einzelne Dachaufbauten bis 1/3, mehrere bis 1/2 der Gebäudelänge
 - Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m
 - Abstand zu First und Traufe mind. 1,0 m
- Zwischbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
 - Abstand zur seitlichen Gebäudekante mind. 1,0 m
 - Firsthöhe mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst
 - Dachdeckung entsprechend Hauptgebäude
- 2.4 Werbeanlagen**
§ 74(1)2 LBO
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1 m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.5 Ordnungswidrigkeiten**
§ 75 LBO
- Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer, den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.