

VORENTWURF

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
`BEUND / ZÜNDMANTEL`**

Gemarkung Großrinderfeld
Gemeinde Großrinderfeld
Main-Tauber-Kreis

Stand: 24. Januar 2023

 **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 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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 § 74(1) und 74(2)3 LBO

WA-Bereich

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.

SO-Bereich

Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die Fahrstraßen sind zu asphaltieren.

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

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,30 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. Zäune sind kleintierdurchlässig vorzusehen (Maschenweite bzw. Bodenabstand mind. 10-15 cm).

Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Natursteinmauern (z.B. Muschelkalk – Blocksatz) auszubilden.

2.1.3 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 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. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (wie Folien, Vlies) sind ausschließlich zur Anlage von Gartenteichen zugelassen.

2.3 Gebäudegestaltung

WA-Bereich

Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien wie Holz und Putz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

SO-Bereich

Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien wie Holz und Putz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken und zur Gestaltung von Eingangsbereichen, nicht zulässig. Bei der Verwendung von Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

Zusätzlich sind maximal zwei Sonderfarben im Sinne der Corporate Identity des Nutzers zur untergeordneten Fassadengestaltung zulässig. Die Sonderfarben sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

2.4 Dachgestaltung

2.4.1 Dachform und Dachneigung § 74(1)1 LBO

Nebengebäude wie Garagen sind ab einer Fläche von 18m² (senkrechte Projektionsfläche) als Flachdächer auszubilden.

Doppelhäuser sind einheitlich hinsichtlich Dachform und Dachneigung zu gestalten.

Entlang der Ortsdurchfahrtsstraße sind im WA III Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° zu erstellen.

2.4.2 Dacheindeckung und -farbe § 74(1)1 LBO

Im WA-Bereich sind rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Im SO-Bereich hat die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zu erfolgen.

Flachdächer und Pultdächer (Dachneigung bis 10°) von Haupt- und Nebengebäude ab einer Fläche von 18m² sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik sind die PV-Anlagen reflexionsarm auszuführen.

Ist die Dachfläche größtenteils (mindestens dreiviertel der Fläche) mit Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung- und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

- 2.4.3 Dachaufbauten- und einschnitte**
§ 74(1)1 LBO
- Dachaufbauten und -einschnitte 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. Dachaufbauten sind pro Grundstück einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Werbeanlagen**
§ 74(1)2 LBO
- WA-Bereich**
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1m² Größe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- SO-Bereich**
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
- Nicht zulässig sind:
- Skybeamer
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufreklame)
 - freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen
- Zulässig sind im Plangebiet:
- Fahnenmasten mit Fahnen
 - maximal 2 Plakattafeln mit jeweils einer Breite 4m und einer Höhe von 3m
 - maximal 1 Werbepylon mit jeweils einer Breite von 1,5m und einer Höhe von 3m
 - Hinweisschild „Parkplatzzufahrt“
- Die Größe von Werbeanlagen (u.a. Firmenlogos) an und auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:
- In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 2,5m sein.
 - Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Gebäude darf maximal 30m² betragen.
- Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten**
§ 75 LBO
- Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Gemeinde Großrinderfeld, den

Bürgermeister Johannes Leibold