

**ENTWURF**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN `BEUND 1.ÄNDERUNG`**

Gemarkung Adolzhausen  
Stadt Niederstetten  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 22. Februar 2023

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

---

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

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

Hinweis: die vorliegenden Planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf dem rechtskräftigem BP Beund vom 09.02.2005)

### 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.  
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß §37 Abs.1 LBO wird je Wohneinheit auf zwei Stellplätze festgesetzt.
- 2.1.2 Einfriedungen  
§ 74 (1) Nr.3 LBO  
Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen (Hecken & Zäune) bis 1,50m Höhe zugelassen, Mauern nur als Natursteinmauern bis zu 0,5m Höhe. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die zu verwendenden Pflanzenarten siehe beiliegende Pflanzenlisten . Es sind im Baugebiet keine sonstigen Mauern aus Betonpalisaden oder Pflanzsteinen aus Beton zugelassen. Terrassen oder Mauern sind nur mit Hilfe von Natursteinblocksätzen oder Trockenmauerwerk mit einer max. Schichthöhe von 30cm und einer max. Gesamthöhe von 0,50 m zulässig.
- 2.1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
Abweichend von §50 LBO i. V. mit Nr.67 Anhang zu §50 Abs.1 LBO bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 0,7m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung des Gemeinderats. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von §50 LBO iV. mit Nr. 47 Anhang zu §50 Abs.1 LBO ab 0,7m Höhe der Genehmigung des Gemeinderats.  
Erforderliche Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 2.1.4 Außenantennen  
§ 74 (1) Nr.4 LBO  
Außenantennen sind nicht zulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sonst ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- 2.1.5 Niederspannungsfreileitungen  
§ 74 (1) Nr.5 LBO  
Niederspannungsleitungen für die Strom- und Telefonversorgung sind , vorbehaltlich der Regelung in §1 Telekommunikationsgesetz (TKW), nicht zulässig.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche  
§ 74(1)3 LBO  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terrasse, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind so wenig wie möglich zu versiegeln. Sie dürfen nur aus wasserdurchlässigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche hergestellt werden.

- 2.3 Gebäudegestaltung** Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig. "Schwarz" oder "Anthrazit" sind nicht zulässig.
- 2.4 Dachgestaltung**
- 2.4.1 Dachform und Dachneigung**  
§ 74(1)1 LBO Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.
- 2.4.2 Dacheindeckung und -farbe**  
§ 74(1)1 LBO Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Metallische Dacheindeckungen, die einem natürlichen Oxidationsprozess (Patina) unterliegen, wie z.B. Titanzink, Kupfer, Rheinzink sind zugelassen. Ausgeschlossen sind gefärbte, lackierte oder eloxierte Bleche.
- 2.4.3 Dachaufbauten** Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:  
- Die Länge der Dachgauben darf max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß); von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten;  
- Der First von Giebelgauben und der oberste Anschluss von Schleppegauben an das Hauptdach muss mind. 1,00m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen;  
- Dachdeckungen in Blech entsprechend dem Hauptdach oder Glas sind zugelassen;  
- Zwerchgiebel sind nicht zulässig
- 2.5 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 Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 75 LBO Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stadt Niederstetten, den

---

Heike Naber, Bürgermeisterin