

**ENTWURF**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 'STRASSENÄCKER'**

Hauptort Michelbach an der Bilz  
Gemeinde Michelbach an der Bilz  
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 27. Juni 2023

**Änderungen sind in grün eingearbeitet**

## 1 Rechtsgrundlagen

### 1.1 Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)  
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

## 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 und Zufahrten § 37 (1) LBO und 74 (2) Nr.3 LBO

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten insgesamt 3 PKW-Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

#### 2.1.2 Oberflächenversiegelung § 74 (1) Nr.3 LBO

Im MI- und GEE-Bereich sind die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Rasenpflaster oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

Im SO-Bereich sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen und die Fahrstraßen zu asphaltieren.

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

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Geschnittene Hecken

Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Stützmauern für die Freiflächengestaltung sind in Muschelkalk - Blocksatz auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen.

2.1.4 Werbeanlagen  
§ 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind an Ort und der Stätte der Leistung innerhalb des Plangebietes und auch innerhalb der Grünflächen zulässig. **Innerhalb der Anbauverbotszone der Landesstraße sind keine Werbeanlagen 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
- **LED-Werbeanlage**

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“ (in der Anbauverbotszone).

Die Größe von Werbeanlagen (u.a. Firmenlogos) an und auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:

- a) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 2,5m sein.
- b) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen pro Gebäude darf maximal 30m<sup>2</sup> betragen.

Fremdwerbung ist unzulässig.

Es sind die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VkBl S. 463), die auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind, zu beachten.

2.1.5 Außenantenne  
§ 74 (1) Nr.3 LBO

Pro Grundstück ist maximal eine Außenantenne oder Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

2.1.6 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser  
§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 (2) WHG

Je Grundstück im Plangebiet ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit jeweils mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

**2.2 Dachgestaltung**

2.2.1 Dachform und -neigung  
§ 74(1)1 LBO

Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen.

2.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte  
§ 74(1)1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig. 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.

**2.2.3 Dacheindeckung und -farbe**  
§ 74(1)1 LBO

Im MI-Bereich sind für die Dacheindeckung nicht stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Im SO-Bereich hat die Dacheindeckung ohne reflektierende und spiegelnde Materialien zu erfolgen.

Dachbegrünungen und Dachbekiesungen sind zulässig. Die Dachfarbe ist in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit auszugestalten. Photovoltaik-In-Dach-Lösungen sind zulässig. Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden sind zulässig. Zulässig sind nur Anlagen mit einem Reflexionsgrad, der dem jeweils aktuellen Stand der Technik entspricht (möglichst geringer Reflexionsgrad). Die Farbwahl der Module hat sich an die Farbtöne der Dacheindeckung anzupassen.

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

**2.3 Fassadengestaltung**

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß, grau oder hellen freundlichen (gedeckten) Farbtönen zu halten. Holzverkleidungen sind unbehandelt zulässig oder müssen ebenfalls den Bauvorschriften entsprechen.

Bei Glasscheiben über 4m<sup>2</sup> sind zur Reduzierung von Durchsichten Schutzmaßnahmen wie Birdstripes (Klebestreifen im Liniennmuster – alle 10 cm) oder wirkungsvolle Mustermarkierungen (z.B. Punktraster mit einem Deckungsgrad von mindestens 25 % ) anzubringen.

Zusätzlich ist pro Baufeld im SO-Bereich maximal zwei Sonderfarben im Sinne der Corporate Identity des jeweiligen Nutzers zur untergeordneten Fassadengestaltung zulässig. Die Sonderfarben sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

**2.4 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Michelbach an der Bilz, den

---

Bürgermeister Werner Dörr