



Stadt
Rosenfeld

Bebauungsplan „Hofstetten I“, 4. Änderung Örtliche Bauvorschriften

Fassung: 29. Juli 2021

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

1. Dachform § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Gebäuden mit Satteldach und Walmdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Dacheindeckung und Dachaufbauten § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei für Nebenanlagen keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.1 KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Bei nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen KFZ Stellflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4.2. Gartengestaltung

Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

4.4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu gestalten. Deshalb sind LED-Leuchten, vorzugsweise mit 1800-2000 Kelvin und der Lichtfarbe Amber zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Aufgestellt:
Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister