

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach LBO) für das Plangebiet „Keltergrund“ im Stadtteil Rielingshausen**

### **1. Dachform, Dachneigung (in Altgrad) und Dachdeckung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachform und Dachneigung nach Eintragung im Lageplan. Zur Dachdeckung sind nur Ziegel in braunen bis naturroten sowie in schwarz bis grauen Farbtönen zugelassen.

Nicht zugelassen sind Dachdeckungen aus umgeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Flachdächer von Gebäuden und flachgeneigte Dächer baulicher Anlagen (SD DN 15°) wie Garagen, Carports und Mülleinhausungen sind, ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung siehe Kap. V.11 im Textteil des Bebauungsplanes zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig.

### **2. Solartechnische Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Solartechnische Anlagen auf geneigten Dächern müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut aufgesetzt sein. Solaranlage können in die extensiv begrünten Dächer in aufgeständerter Bauweise integriert werden. Die Errichtung solartechnischer Anlagen wird empfohlen.

### **3. Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Sattelgauben sind zulässig. Ihre Einzelhöhe darf maximal 4,0 m betragen, ihre Gesamtlänge darf 40 % der Länge der Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von Giebelwand bzw. Grenzwand und First muss mindestens 1,5 m, der Traufabstand muss mindestens 1,0 m betragen.

### **4. Dachausschnitte (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

Bei Satteldächern sind Dachausschnitte bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 50 % der Länge der Dachfläche betragen. Der Abstand der Dachausschnitte von Giebelwand und First muss mindestens 1,5 m, der Traufabstand muss mindestens 1,0 m betragen.

### **5. Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)**

Satellitenempfangsanlagen auf dem Dach sind farblich der Dacheindeckung anzupassen. Satellitenempfangsanlagen an der Fassade sind farblich der Fassade anzupassen. Satellitenempfangsanlagen dürfen die Höhe der Firstlinie nicht überschreiten und sind nach Möglichkeit so anzubringen, dass sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können.

**6. Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle, sowie keine leuchtenden, grellen Farben verwendet werden. Zugelassen sind verputzte Fassaden in ortstypischen Farben, sowie Holz, Naturstein und Glas.

Um Vogelschlag zu vermeiden, ist für Fenster und Glasflächen, die größer als 2m<sup>2</sup> und zu den südlichen und westlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.

Doppelhäuser als auch Hausgruppen sind bezüglich Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

**7. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen (Zäune, Mauern) nur bis maximal 0,8 m Höhe, lebende Einfriedigungen (Hecken) bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

**8. Stützmauern**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis 1,5 m Höhe zulässig. Sofern Stützmauern nicht als Trockenmauern hergestellt werden, sind sie zu begrünen.

**9. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 LBO)**

Die Zugangs- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Terrassen sind bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die sonstigen nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Lose Material- und Steinschüttungen (Sand, Kies, Splitt, Schotter, Steine, Glassteine) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

**10. Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Mit Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

**11.. Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassungen, Sichtblenden oder Bepflanzungen gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen sowie vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

**Aufgestellt:**

**Marbach am Neckar, den 10. Oktober 2019, mit Änderungen vom 14. Oktober 2021**

**- Stadtbauamt -**

**AZ: IV-621.41**

**Ausgefertigt:**

**Marbach am Neckar, den**