

**Gemeinde Neufra
Landkreis Sigmaringen**

**Anlage 3
Satzung der Gemeinde Neufra über örtliche Bauvorschriften zur
1. Erweiterung des Bebauungsplans
„Deißlesberg“**

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufra am xx.xx.xxxx zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Deißlesberg“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 1. Erweiterung Bebauungsplan „Deißlesberg“.
2. Dachform und Dachausbildung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung: 0-45°.
 - 2.2 Dacheindeckung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.

Für Dächer bis 20 ° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

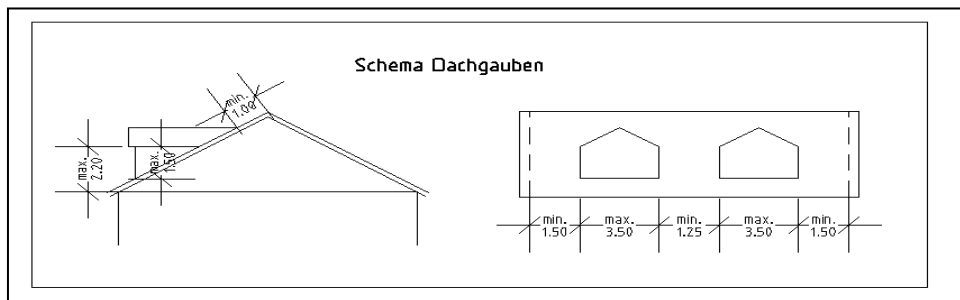
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung sind zulässig.



Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur in der Form von Holzlattenzäunen, Gabionen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

Das Anlegen von Steingärten im Bereich der Außenanlagen ist nicht gestattet.

4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 2,00 qm nicht überschreiten.

Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am oder auf dem Gebäude zulässig. Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Erdkabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen. Für Leitungen der Kommunikations- und Fernmeldeversorgung (sogenannte TK-Linien) gilt dieses Verbot allerdings nur auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches und nicht auf den öffentlichen, straßenrechtlich gewidmeten Grundstücken (öffentliche Straßen und Gehwege). Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig. Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben. Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 0,60 m hoch sein.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen. Einfriedungen an öffentlichen Straßen ohne getrennt angelegte Gehwege, sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen. Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden. Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig. Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtbereichen einheitlich gestaltet werden. Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden. Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 30 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 30 - 75 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 75 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meßstetten, den 06.07.2021

Neufra, den

Büro Wesner, Meßstetten

Reinhard Traub, Bürgermeister