

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind nur Flachdächer bis zu 7° Neigung zulässig.

1.3 Gestaltung der Dachgauben

- Pro Wohngebäude dürfen auf jeder Dachseite Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel erstellt werden.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.
- Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
- Jede Dachgaube, Zwerchhaus, Zwerchgiebel muss bis mindestens zwei Ziegelreihen unter der Oberkante First abgeschleppt werden. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Länge der Dachgauben darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Dachseite betragen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Satteldächern nur in gleicher Neigung zulässig. Auf flach geneigten Dächern und Flachdächern sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig.

2.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 30° Dachneigung, Traufhöhe min. 6,00, max. 6,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist unzulässig.

5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Einfriedungen unzulässig.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen auf den verbleibenden Grundstücksflächen richtet sich nach LBO und Nachbarrecht. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtschutzblenden / Sichtschutzelemente sind nur an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

7.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

8.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung größer 50 m² 2,0 Stellplätze herzustellen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz erreicht werden können) werden für die gleiche Wohneinheit zugelassen.

9.0 Aufschüttungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Baugrundstücke sind, sofern sie tiefer als die geplanten Straßen liegen, auf das umliegende Straßenniveau aufzufüllen.

10.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 10.1 Im WA 1 ist das Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen der Privatgrundstücke auf den Grundstücken zu Versickern und das Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Plätzen in den Randbereichen zur Versickerung zu bringen.

- 10.2 Im WA 2 ist das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder über offene Rinnen dem Regenwasserkanal im Leimengrunbenweg zuzuführen. Höhenlage und entsprechendes Gefälle der Grundstücke sind so zu wählen, dass die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungsrinnen in den öffentlichen Flächen gewährleistet ist. Das anfallende Oberflächenwasser aus Straßen, Wegen, Plätzen ist in offenen Rinnen zu sammeln und der Versickerungsfläche (verlängerter Leimengrunbenweg) bzw. dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

Dettenheim, den 23. Feb. 2022


Die Bürgermeisterin
Ute Göbelbecker

