

Örtliche Bauvorschriften „Reumorgenweg - Teil 2“ Balingen - Endingen

§ 74 LBO-BW

Textteil

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die den Haustypen zugeordneten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen bis max. $\pm 2^\circ$ zugelassen werden. Des Weiteren können Abweichungen von der Dachneigung und Dachform für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc. zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen sind entweder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° oder mit einem begrünten Flachdach zu errichten. Außerdem können an das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports zur besseren Integration in einer mit dem Hauptdach abgestimmten Dachform und Dachneigung errichtet werden.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen

Es bedeuten:

SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung über 35° mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
2. Die Höhe der Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gaubenaußenwand mit der Gaubendachhaut nicht höher als 1,5 m sein.
3. Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
4. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/4 der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachfläche von mehr als 12 m² und über 18° Neigung sind nur unglasierte, nichtreflektierende Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind zu begrünen.

Für Dachaufbauten bis 18° Neigung sind auch nichtreflektierende 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 oberirdische Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

2.2 Einfriedungen

Massive Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.3 Vorgartenzone

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen den Wohngebäuden und den öffentlichen Erschließungsstraßen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. für Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1,0 Stellplatz |
| 2. für Wohnungen über 40 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| 3. für Wohnungen über 75 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze |

4. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2, Abs.4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.3) nicht einhält,

- b) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten (Nr. 1.2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr Außenanlagen entgegen den Vorschriften für nicht überbaute Grundstücksflächen (Nrn. 2.1) herstellt,
- d) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2.2) entsprechen,
- e) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. 4) nicht nachkommt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Aufgestellt:

Balingen,

(D S)

Ernst Steidle
Baudezernent**Ausgefertigt:**

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister