

Gemeinde Starzach
Landkreis Tübingen

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"LANGE STRAÙE SÜD"

in Starzach, Ortsteil Felldorf



Starzach, den 10.03.2015

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Straße, östliche Seite“

Aufgrund von §§ 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.Juli 2013 (GBl.2010 S. 357) - Fassung vom 5.3.2010 - werden folgende örtliche Bauvorschriften als getrennte Satzung aufgestellt:

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind Satteldächer sowie Satteldächer mit versetztem First mit einer Dachneigung von 35-45 ° zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Dachneigungen von 0-35 ° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Vordächer. Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen unter 15° sind zu begrünen (Substrathöhe mind. 10 cm).

Abweichend von den Festsetzungen über die oben genannten Dachformen und -neigungen sind auch Flachdächer zulässig, sofern die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Die massive Attika darf 0,50 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern ist über die zulässige Gebäudehöhe hinaus ein Staffeldachgeschoss zulässig, sofern dies innerhalb der Hülllinie eines 35°-Daches liegt. Die Rückstaffelung muss an 4 Seiten mind. 2,5 m betragen.

Sheddächer sind generell nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der jeweiligen Dachseite zulässig. Dabei sind jeweils von First und Traufe (senkrecht gemessen) und vom Ortgang und untereinander gemessen Abstände von 1 m einzuhalten. An jeder Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

~~Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.~~ Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung.

2. Traufhöhen

Die Traufhöhe (gerechnet vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bis zur EFH) des Hauptgebäudes wird bei geneigten Dächern auf 5,80 m festgesetzt.

Bei Nichtausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe erhöht sich die zulässige Traufhöhe nicht.

3. Fassaden

Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Der Hellbezugswert muss zwischen 30 und 70 liegen. Grelle, reflektierende opake und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Gelände zulässig. Stützmauern sind nur bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Einfriedungen (auch Bepflanzungen) ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gerechnet vom natürlichen, gewachsenen Gelände Aufschüttungen sind nur bis 0,30 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen zu den Nachbargrenzen wieder auf Null (Fertiggelände des Nachbarn) auslaufen. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und zur privaten Grünfläche muss das derzeitige Niveau auf 1 m Grundstückstiefe erhalten bleiben.

5. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen mit indirekter Beleuchtung zulässig. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen und Lichtbooster sind nicht zulässig.

7. Stellplatzverpflichtung §74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Für jede Wohnung – unabhängig von ihrer Größe- sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

~~**8. Anlage von Zisternen § 74 Abs. 3 Nr. LBO**~~

~~Es ist anzustreben, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Das nicht versickerte unverschmutzte Dachflächenwasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 + 3 cbm (=3 cbm Dauereinstau + 3 cbm variabler Stau) zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Überlauf kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.~~

~~**8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**~~

~~Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.~~

~~Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:~~

angeschlossene Dachfläche in m²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindest- Rückhaltevolumen in Liter
bis 60	0,2	2.000
bis 90		3.000
bis 120		4.000
bis 150		5.000
ab 151		6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Aufgestellt:

Gemeinde Starzach, 24.09.2013/
31.03.2014/10.03.2015

Rottenburg, 24.09.2013/
31.03.2014/10.03.2015

Noé
Bürgermeister

Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH