

**Gemeinde Starzach  
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan „Schloss Weitenburg 1. Änderung“  
Ortsteil Sulzau**

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **VORENTWURF**

Bild wird noch eingefügt

Stand: 28.05.2020



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
B-PLAN „SCHLOSS WEITENBURG 1. ÄNDERUNG“  
GEMEINDE STARZACH, ORTSTEIL SULZAU; LANDKREIS TÜBINGEN

**Rechtsgrundlagen**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**zum Bebauungsplan "Schloss Weitenburg 1. Änderung"**

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften in diesem Planungsgebiet außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**1.1. Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Nutzung sind zulässig.

**1.2. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind alle Dachformen gemäß Planeintrag. Es gelten die festgesetzten Dachneigungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**Flachdächer**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen seitlich nicht über die Dachfläche hinausragen und bei Aufständigung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

**1.3. Fassadengestaltung**

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

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

Die Einrichtung von mehr als einer sichtbaren Antenne oder Parabolantenne pro Wohnung ist nicht zulässig.

### 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle Leitungsführungen müssen erdverlegt erfolgen.

### 4. Gestaltung und Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Überschüssiger Oberboden ist auf dem Baugrundstück einzubauen. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände auf das Niveau der Nachbargrundstücke zu verziehen. Bei Grenzmauern ist eine Höhenveränderung bis maximal 1,00 m zum Nachbargelände zulässig. Alle Geländeänderungen sind in den Bauvorlageplänen darzustellen.

### 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Parkplätze und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Splittbeläge oder wasserdurchlässigem Pflaster).

Zur Rückhaltung und Pufferung 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	erforderlicher Drosselabfluss	Mindest-Rückhaltevolumen
bis 60 m <sup>2</sup>	0,2 l/s	2.000 l
bis 90 m <sup>2</sup>		3.000 l
bis 120 m <sup>2</sup>		4.000 l
bis 150 m <sup>2</sup>		5.000 l
ab 151 m <sup>2</sup>		6.000 l

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.

## **6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Starzach., den \_\_.\_\_.2020

Thomas Noé  
Bürgermeister

Rottenburg, den \_\_.\_\_.2020

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner