

## TEIL C

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

#### zum Bebauungsplan "Ellenberg III", Gemeinde Erdmannhausen

Stand: 21.02.2013

#### Geltungsbereich:

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ellenberg III“ (Teil A).

Sämtliche im Geltungsbereich bestehenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden aufgehoben.

In Ergänzung zum Lageplan (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

##### 1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachfläche

###### 1.1.1 Hauptgebäude

Dachform: jeweils nach Planeinschrieb Symmetrisches Satteldach (SD).

Dachneigung: jeweils nach Planeinschrieb bei Satteldächern 35 - 45°.

Dachdeckung: Dachdeckung mit Ziegeln oder ähnlich strukturierten Materialien. (Ausnahme: untergeordnete Glasanbauten).

###### 1.1.2 Garagen und Nebenanlagen

Dachform und Dachneigung: Garagen, die nicht in die Hauptgebäude integriert sind, sind mit Flachdächern, mit Pultdächern oder Satteldächern zulässig. Dachneigung bei geneigten Dächern mind. 20°.

Selbstständig in Erscheinung tretende Nebenanlagen sowie eingeschossige Erweiterungsbauten, Vorbauten und Anbauten

sind mit Pultdächern oder Satteldächern mit einer Mindestneigung von 20° sowie Flachdächern zulässig.

Dachdeckung: wie Hauptgebäude, Flachdächer sind zu bepflanzen.

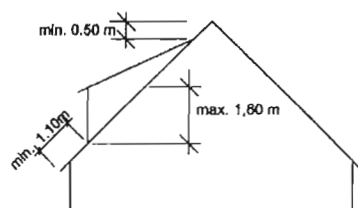
## 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

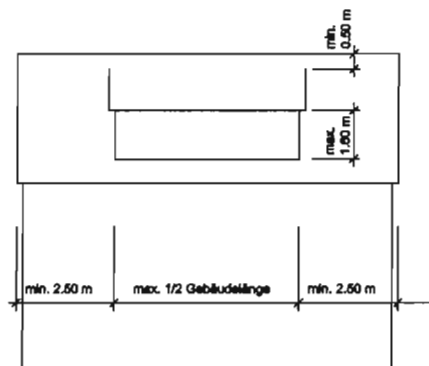
Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,60 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1,10 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepasstes Material zu verkleiden.
- Je Gebäudeseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

### Regelquerschnitt

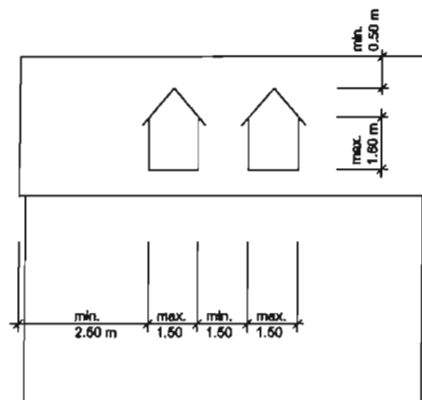


### Schleppgauben



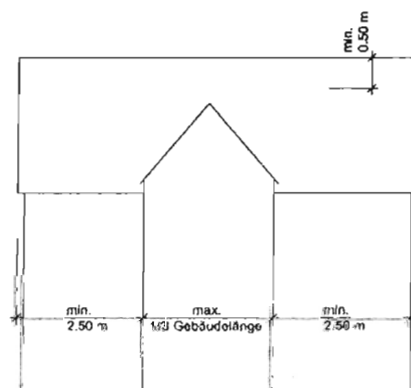
Zulässig sind auch Flachdachgauben

### Giebelständige Gauben



Die giebelständigen Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

### Zwerchgiebel / Quergiebel



Das Zwerch-/ Quergiebedach muss die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

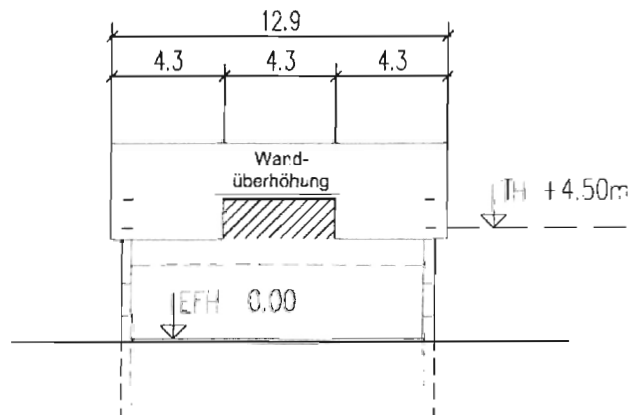
Zulässig sind auch Flachdachzwerchhäuser.

Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist mit dem Zwerchgiebedach zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.3 Unterbrechung der Trauflinie

In den Bereichen des Bebauungsplans mit Höhenbeschränkung für Gebäude „HB 1“ und „HB 2“ (Traufhöhe von maximal 4,50 m) ist eine Wandüberhöhung auf 1/3 der jeweiligen Gesamtlänge zulässig.



Beispiel der Wandüberhöhung bei einer Trauflänge von 12,90 m.

## 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfahrten und Einfriedigungen

(§74 (1) 3 LBO)

### 2.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Offene Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (zum Beispiel Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke) herzustellen.

## 2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) und Stützmauern müssen zu den als öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemischt genutzte Verkehrsfläche, Parkplatzflächen sowie zu den Leitungsrechten für offene Entwässerungsmulden einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Zulässig sind:

- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und einer Höhe von maximal 1,00 m.
- Naturhecken (siehe Pflanzliste 6 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen), die durch entsprechenden Rückschnitt nicht höher als 1,50 m werden dürfen. Schnitthecken sind nicht zulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Sofern Stützmauern nicht aus Naturstein hergestellt werden, sind sie zu begrünen.

## 3. Elektrische Freileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Ausgenommen davon sind Telekommunikationsfreileitungen. Über die Führungsart von Telekommunikationsfreileitungen gem. § 68 Telekommunikationsgesetz wird im Einvernehmen zwischen der Deutschen Telekom AG und der Gemeinde entschieden.

## 4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei der Ermittlung ist je Gebäude auf eine ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

## 5. Beseitigung von Regen- und Schmutzwasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

Von den im Lageplan mit „WM“ gekennzeichneten Bauflächen muss das unverschmutzte Regenwasser über offene Mulden und Retentionen abgeleitet werden.

Die Gemeinde stellt im Zuge der Erschließung diese Wassermulden her und nimmt die Bepflanzung der angrenzenden Flächen vor. Diese Anlagen sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauen oder Verfüllen ist generell unzulässig. Für Zwecke der Zufahrt auf Privatgrundstücke kann in begründeten Ausnahmefällen der Einbau einer Rinne zugelassen werden. An das Muldennetz dürfen keine Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser auf den mit „RK“ gekennzeichneten Bauflächen ist über ein separates Regenwasserkanalsystem abzuleiten.

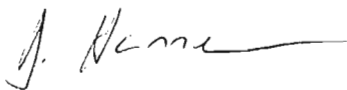
Das anfallende Schmutzwasser ist über das Schmutzwasserkanalsystem abzuleiten.

Die Außengebietsentwässerung erfolgt ebenfalls über ein offenes Muldensystem.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, 21.02.2013

Erdmannhausen, den 21. Feb. 2013



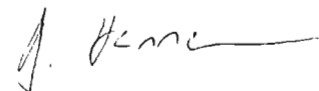
Bürgermeisterin Hannemann



### Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Erdmannhausen, den 19. Juli 2013



Bürgermeisterin Hannemann

