

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften,,Hauptstraße Nord 5. 3. Änderung“, Gemarkung Weil Stadt Weil am Rhein

Stand: 08.07.2024

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 74 und § 75 LBO)

I. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010, 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

In Ergänzung zur Planzeichnung gelten folgende Bauvorschriften:

ALLGEMEINE ZIELE (PRÄAMBEL)

Ziel der Örtlichen Bauvorschrift ist die Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 LBO).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan (siehe Anlage 1) der gleichnamigen Bebauungsplanänderung. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs dieser Satzung.

3. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude:

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5 Grad. Pult- und versetzte Pultdächer sind auf Hauptdächern unzulässig.

Dachformen und Dachneigung der untergeordneten Gebäude:

Für Dächer von untergeordneten Gebäuden, hier: Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (von 0° - 5° Dachneigung) zulässig.

Dachfarbe/ - material:

Unbegrünte Dachoberflächen (Flachdach) sind in hellen Farben auszuführen. Ausgenommen davon sind die Flächen von Solarenergieanlagen.

Reflektierende, glänzende bzw. glasierte Ziegel sind unzulässig. Dachdeckungen mit schwarzen und reflektierenden Materialien sowie blendende und grell getönte Dachmaterialien sind unzulässig.

4. **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Auf Flachdächern von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie mit geneigter aufgeständerter Unterkonstruktion zu errichten. Die Anlage zur Gewinnung von Solarenergie darf eine max. Neigung von bis zu 30° besitzen. Unterkonstruktionen dürfen eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

Die Anlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 20-30 cm nicht unterschreiten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO). Je nach gewählter Pflanzenauswahl sollte der Abstand ggf. noch größer sein.

5. **Fassadengestaltung/ Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Fassaden sind reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100), starke Kontraste oder grelle (Signal-) Farben unzulässig.

Größtenteils nach Osten, Süden und Westen orientierte Fassadenbereiche sind überwiegend so auszugestalten, dass sie sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen.

Blendende und reflektierende Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig. Reines Schwarz sowie Signalfarben sind als farbliche Absetzung der Fensterahmen unzulässig.

6. **Garagen/Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)**

Garagen/ Carports sind in Dachform, Material und Farbe dem dazugehörigen Gebäude anzupassen. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garangruppen zusammenzufassen.

7. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze, sofern sie nicht ins Hauptgebäude oder in die Tiefgarage integriert werden, dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen baulich abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölz (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu

begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist (§9 Abs. 1 LBO).

8. Werbeanlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO; § 11 LBO)

Werbeanlagen sind als untergeordnete Bauteile zulässig und müssen blendfrei hergestellt werden.

Nicht zulässig sind: Leuchtwerbeanlage, periodische Wechselwerbung, Laufschrift, grelle, reflektierende oder fluoreszierende Farbe, indirekte Beleuchtungssysteme wie Wandfluter.

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

Einfriedungen sind offen (lichtdurchlässig) herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Als Einfriedung sind Hecken, Holz- und Metallgitterzäune und Mauern zulässig. Zäune und Zaunmaterial aus Kunststoff sind unzulässig. Auch dürfen Planen, Netze, Rohrmatten und sonstige Materialien nicht an den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angebracht werden.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

11. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der örtlichen Bauvorschrift nach § 10 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weil am Rhein, den 08.07.2024

Lorenz Wehrle
Bürgermeister

Vanessa Sauer
Stadt- und Grünplanungsabteilung