

**1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB):**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

**2.0 Örtliche Bauvorschriften**

**Geltungsbereich**

Diese Satzung regelt die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schafäcker" 4. Änderung in Bühlerzell.

**Inhalt der örtlichen Bauvorschriften**

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

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtender und reflektierender Farben und Flächen ist nicht zulässig.

Die Dachdeckung soll mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Naturrot bis Rotbraun ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind an/auf dem Gebäude zulässig.

**2.2 Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne je Gebäude ist unzulässig.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, in Ausnahmen als Walmdach, Krüppelwalmdach oder als gegenständliches Pultdach auszuführen (vgl. Abb. 4).

Die Dachneigung ist lt. Planeinschrieb im B-Plan auszuführen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis max. ½ der Gebäudelänge zulässig (vgl. Abb. 1).

Dreiecksgauben dürfen in ihrer Ansichtsfläche 4 m Höhe nicht überschreiten (vgl. Abb. 2).

Dreiecksgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

Quergiebel sind zulässig (vgl. Abb. 3).

Garagen sind, wenn nicht in das Hauptgebäude einbezogen, in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Gebäuden mit Pultdach kann die Garage mit einem einhöftigen Pultdach ausgeführt werden.

Garagen als gemeinsames nachbarschaftliches Grenzbauwerk sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

**2.4 Garagen und Stellplätze § 74 (1) Nr. 1 LBO, § 74 (2) Nr. 2 LBO**

Flachdächer sind für Garagen und Carports zulässig, wenn diese begrünt sind. Für untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sind diese ebenfalls zulässig.

Je Wohneinheit sind 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

Garagenzufahrten sind als Abstandsflächen von Garage zu Verkehrsfläche mit mindestens 5,0 m anzulegen. Diese Garagenvorplätze sind nicht als Stellplätze anzurechnen.

**2.5 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträucher und Hecken ohne Höhenbegrenzung und/oder mit max. 1,0 m hohen Zäunen eingefriedet werden. Nachbarschaftsrechtliche Regelungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

**2.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.7 Gebäudehöhen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Die Firsthöhe der Gebäude bezogen auf NN ist laut Planeinschrieb als Höchstgrenze festgelegt. Als Firsthöhe ist die Oberkante der Firstziegel anzusehen.

**2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektro- und Telekommunikationsanschlüsse sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind mit der Gemeinde festzulegen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

**2.9 Regenwasser § 74 (3) Nr. 2 LBO**

Hausinterne Regenwasserkreisläufe sind zulässig. Nach den Richtlinien der DVGW sind die Wasserleitungsnetze getrennt auszuführen. Dränagen dürfen an die Ortskanalisation angeschlossen werden; näheres regeln die gemeindlichen Satzungen.

**2.10 Vermeidung vom überschüssigem Bodenaushub § 74 (3) Nr. 1 LBO**

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig.

**2.11 Abweichung von den Abstandsflächen**

Entgegen den Festsetzungen der Landesbauordnung sind Garagen, die mit dem Giebel an der Nachbargrenze stehen, auch zulässig, wenn die Gesamthöhe von 4,0 m und die mittlere Höhe von 3,0 m überschritten werden.

**3.0 HINWEISE**

**3.1** Archäologische Bodenfunde sollen dem Landesdenkmalamt, Abteilung archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

**3.2** Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens während der Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

**3.3** Es wird empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu verwenden.