

# Gemeinde Stetten am kalten Markt, Ortsteil Frohnstetten

## Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Heusteig"

### 1. Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone als Flach-, Sattel-, oder Walmdächer mit einer Neigung von 0°-38° ohne Toleranzen auszuführen.

Für Garagen gilt:

Garagen sind entsprechend den Landesrechtlichen Vorschriften zu planen. Sofern freistehende Garagen geplant werden, sind die Dächer als Flachdächer mit Kiesschüttung 0° Neigung oder als Satteldächer mit der selben Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes durchzuführen.

### 2. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Asbestzementplatten zulässig.

Farbe: Empfohlen werden Rot- und Brauntöne.

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird, und die Höhe 1,20 m der Aufbauten, gemessen von OK unterem Sparrenanschnitt, nicht überschritten wird. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Sichtfläche der Dachaufbauten sind der Dachfarbe angepasst zu verschalen (keine Putzflächen). Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3. Höhenlage der Gebäude

Für die Höhenlage der Gebäude gilt die im Bebauungsplan jeweils festgelegte Erdgeschosshöhe ( OK Rohdecke EG). Es ist eine Toleranz von +/- 0,20 m. Die Höhenlage und die Stellung der Gebäude ist vor Baubeginn durch ein Lehrgerüst darzustellen. Das Einvernehmen der Gemeinde oder der Baurechtsbehörde ist in jedem Fall herzustellen.

### 4. Stellplatzflächen und Garagen, Zufahrten

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sollen möglichst an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle geplant werden. Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m Tiefe vorzusehen, sofern keine anderen Eintragungen vorgesehen sind. Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstrassen offen zu halten. Bei Ausführung einer Toranlage ist zwischen Tor und öffentlichen Strassen ebenfalls ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> sind durch Anpflanzungen, Pflastersteinzeilen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern. Das auf den Stellflächen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und in die öffentliche Kanalisation unter Beachtung der Vorschriften abzuleiten.

### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau NVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.

### 6. Vorflächengestaltung

Die umbauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollen bevorzugt werden.

Das Nachbarrecht ist zu beachten.

## **7. Einfriedung**

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenen Naturholz, Schmiedeeisen oder grobem Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung ( winterharte Hecken oder Sträucher) herzustellen.

Sockelmauern sind in glattem Sichtbeton oder Naturstein auszuführen.

Alle Einfriedigungen sind nicht höher als 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. ( im Sichtdreieck nicht höher als 0,70 m)

## **8. Äußere Gestaltung der Gebäude**

Sockelgeschosse sind in erdfarbenen Tönen ( Brauntönen) zu streichen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigestellt werden.

Ausnahmsweise kann an höchstens 2 Hausseiten auf je ein Drittel der Wandlänge maximal 1,50 m tief gegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt.

Die Grundfarbe an allen Außenwänden des Hauptgeschosses soll in hellen Tönen gehalten werden.

Holzflächen sind Mittel- bis Dunkelbraun aber nicht Schwarz wirkend, einzulassen.

Nicht zugelassen sind an Außenfassaden:

Wellplatten aus Kunststoff ( auch für Überdachungen) und

Metall- Glasbausteinflächen über 2 m<sup>2</sup>.

Die Gestaltung der Fassade muss in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

## **9. Gelände**

Das Gelände darf durch Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten wird.

Nicht erlaubt sind: Aufschüttung und Abgrabungen von mehr als 0,75 m.

## **10. Kniestock**

Es sind Kniestöcke von maximal 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, zulässig.

Sofern durch entsprechende Planung an Teilabschnitten des Gebäudes höhere Kniestöcke entstehen, so ist der Kniestock bis Unterkante Decke durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im Erscheinungsbild bezüglich der Milderung der Höhe auszuführen. ( z.B. Wandschalung)

## **11. Werbeanlagen**

Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden, sind unzulässig.

## **12. Stromversorgung**

Die Stromversorgung und die Schwachstromversorgung sollen möglichst durch Erdkabel erfolgen. Das Telegrafengesetz ist zu beachten.

## **13. Pläne**

Die für die Erschließung des Baugeländes notwendigen Pläne ( Straßenbaupläne, Kanalisationspläne usw.) sind Bestandteil des Bebauungsplans.

## **14. Sichtflächen**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

( Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten)