

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

**Gebäude** 1.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrisse der Gebäude sind als ein lang gestrecktes Rechteck auszubilden.

**Dächer** 1.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig, gemessen an der Gebäudegrundfläche.

**Dächer von Nebengebäuden und Garagen**

Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern abgeschlossen werden. Diese sind, wenn sie nicht direkt an das Wohngebäude angebaut sind und als Terrassen genutzt werden, mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

**Dachdeckung für Hauptgebäude**

Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun (matt) und Grautöne (matt) sowie Solardächer.

Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik.

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall (Zink, Kupfer, Titanzink, Blei) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Verwahrungen usw.

Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern und Reihenhäusern einheitlich vorzunehmen.

**Dachgaupen**

Dachgaupen sind nur zulässig, wenn das Dach eine Neigung von mindestens 35° hat.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser und Reihenhäuser als ein Gebäude.

Die Gaupen müssen von der Dachkante einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m, mindestens aber 2 Ziegelreihen, halten. Ihre Gesamtlänge darf ½ der Dachlänge betragen. Bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen sind die 50 % auf die gesamte Dachlänge des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe zu beziehen.

**Dacheinschnitte**

Für Dacheinschnitte gelten die Vorschriften für Dachgaupen entsprechend.

## 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

**Empfehlung:** Die Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten. Heimische Gehölze sind bei der Gestaltung zu bevorzugen.

- 2.2 Oberflächenbefestigung – Verwendung offenporiger Beläge (M1)

Zufahrts-, Parkierungsflächen, Wege und Hofflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke.

## 3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, straßenbegleitende Fußwege) bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Auf die Tiefe von 5 m seitlich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Hecken (Pflanzstandorte) sind 50 cm hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

- 3.2 Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken (geschnitten oder frei wachsend), jedoch keine Mauern, Sockelmauern und blickdichte, geschlossene Zäune. Mauern und blickdichte Materialien sind auch unzulässig, wenn sie unterbrochen gestaltet werden.

## 4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 4.1 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.