

**ENTWURF**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
`GROSSER GARTEN, 1. ÄNDERUNG`**

Gemarkung Grünsfeld  
Stadt Grünsfeld  
Main-Tauber-Kreis

Stand: 12. November 2024

**Änderung sind in grün eingearbeitet**

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)  
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2023 (GBl. S. 422)

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 2.1 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1.1 Stellplätze, Garagen, Zufahrten  
§ 37(1) und 74(2)3 LBO  
Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, oder wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.  
Im MI2-Bereich sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

- 2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern  
§ 74 (1)3 LBO  
Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.  
Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig.  
Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm vorzusehen.  
Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.  
Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Trockenmauern auszubilden.

- 2.1.3 Außenantennen  
§ 74 (1)4 LBO  
Parabolantennen sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

- 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche  
§ 74(1)3 LBO  
Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (wie Folien, Vlies) sind ausschließlich zur Anlage von Gartenteichen zugelassen.

- 2.3 Gebäudegestaltung  
§ 74(1)1 LBO  
Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien wie Holz und Putz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in hellen - gedeckten Farbtönen zu halten.

### 2.4 Dachgestaltung

- 2.4.1 Dachform und Dachneigung  
§ 74(1)1 LBO  
Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung werden nicht getroffen. Doppelhäuser sind einheitlich hinsichtlich Dachform und Dachneigung zu gestalten.

- 2.4.2 Dacheindeckung und -farbe**  
§ 74(1)1 LBO
- Zu verwenden sind rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine. Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Metalleindeckungen sind nur beschichtet zulässig.  
Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude sind, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, vollständig zu begrünen – soweit technisch möglich - oder mit Solarmodulen zu belegen.
- 2.4.3 Solarenergie**  
§ 74(1)1 LBO
- Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und reflexionsarm auszuführen. Ist die Dachfläche größtenteils (mindestens dreiviertel der Fläche) mit Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.  
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
– bei Gebäuden mit geneigtem Dach in gleicher Neigung wie die Dachfläche, Ausführung als Aufständering ist unzulässig,  
– bei Gebäuden mit Flachdach als Aufständering oder flachaufliegend.
- 2.4.4 Dachaufbauten- und einschnitte**  
§ 74(1)1 LBO
- Im M12-Bereich und bei Gebäuden in erster Reihe entlang der Leuchtenbergstraße dürfen Dachaufbauten und -einschnitte pro Dachfläche in der Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Hierbei ist zur Giebelseite, First und Traufe sowie in den Zwischenräumen jeweils mindestens 1 m Abstand zu halten. Dachaufbauten sind pro Grundstück einheitlich zu gestalten.
- 2.5 Werbeanlagen**  
§ 74(1)2 LBO
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,5 m<sup>2</sup> Größe auf der straßenzugewandten Gebäudefassade zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 75 LBO
- Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stadt Grünsfeld, den

---

Bürgermeister Joachim Markert