

Stadt: **PFULLENDORF**  
Gemarkung: **PFULLENDORF**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERE BUSSEN, 2. ÄNDERUNG"**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**A. Rechtsgrundlagen**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

**B.** Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

## Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO

#### 1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1.1.1 Dachform und Traufhöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH)

Bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise:

1. Sattel- und Walmdach: Traufhöhe = 5,80 m, Firsthöhe = 9,50 m
2. Pultdach: untere Traufkante = 5,80 m, obere Traufkante = 9,00 m
3. Flachdach: Attikahöhe = 6,50 m

Bei dreigeschossiger Bauweise:

4. Sattel- und Walmdach: Traufhöhe = 9,00 m, Firsthöhe = 13,00 m
5. Pultdach: untere Traufkante = 10,00 m, obere Traufkante = 11,50 m
6. Flachdach: Attikahöhe = 11,00 m

jeweils über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH)

1.1.2 Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind über die Angaben zur Höhe der Traufe (Traufhöhe TH), gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) bis zum Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Unterkante der Sparren der Dachkonstruktion sowie bei Satteldächern zusätzlich über die Firsthöhe (FH) geregelt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika (Attikahöhe AH).

1.1.3 Unbeschichtete, metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig. Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

#### 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Im 3 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig. Bezüglich parallel zu Straßen gestellte Garagen und Carports gilt jedoch Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### 1.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Lebende Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) hineinragen. Ein entsprechender Pflanzabstand ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Entlang der öffentlichen Straßen darf die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung und Hecken max. 1,2 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d. h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg. Im Einmündungsbereich von Fahrstraßen sind Sichtflächen von jeder Sichtbehinderung, die eine Höhe von 70 cm überschreitet, frei zu halten (Sichtdreieck).

#### 2. Aus Gründen des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen § 74 (2) Ziff. 1-6 LBO

##### 2.1 Garagen und Stellplätze § 37 und § 74 (2) 2 LBO

Auf den Grundstücken sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt als Stellplatz.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### 3. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

##### 3.1 Dachflächenwasser

Das abzuleitende Dachflächenwasser ist an den innerhalb des Baugrundstücks befindlichen Kontrollschacht des Regenwasserhausanschlusses der Trennkanalisation anzuschließen

### 3.2 Hofflächenwasser

3.2.1 Der Abfluss von Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist nach Vorliegen der baugrundtechnischen Gegebenheiten möglichst zu reduzieren (z.B. mittels wasserdurchlässigen Belägen bzw. Pflastermaterialien).

3.2.2 Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

### 4. Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften

Der Lageplan "Bebauungsplan Obere Bussen, 2. Änderung" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 30.05.2017 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.