

Landkreis: SIGMARINGEN
Stadt: PFULLENDORF
Gemarkung: GROßSTADELHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
"BILDÄCKER"
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) mit Wirkung vom 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- B.** Örtliche Bauvorschriften 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 Dachform und -deckung § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Folgende Dachformen sind zulässig:

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
4. Zeltdach: Traufhöhe = 5,80 m, Firsthöhe = 8,20 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 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.

1.2 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen 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 von Einfriedigungen und Hecken max. 1,2 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedigungen 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.

2.2 Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO

Bestehende Niederspannungsfreileitungen werden bei Bedarf erdverkabelt. Neue Niederspannungsanschlüsse sind ebenfalls als Erdkabel 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 Bildäcker" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 28.06.2018 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

5. Von den Örtlichen Bauvorschriften kann in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme/Abweichung/Befreiung erteilt werden (§ 56 LBO).