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

BEBAUUNGSPLAN

"DREIßIGSTE GARB"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313), m. W. vom 01.08.2019

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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. 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

Bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise:

1. Sattel- und Walmdach: Traufhöhe = 6,00 m, Firsthöhe = 9,50 m
2. Pultdach: untere Traufkante = 6,00 m, obere Traufkante = 9,00 m
3. Zeltdach: Traufhöhe = 6,00 m, Firsthöhe = 8,20 m
4. Flachdach: Attikahöhe = 6,80 m

Bei dreigeschossiger Bauweise:

5. Sattel- und Walmdach: Traufhöhe = 10,00 m, Firsthöhe = 13,00 m
6. Pultdach: untere Traufkante = 10,00 m, obere Traufkante = 12,00 m
7. Zeltdach: Traufhöhe = 10,00 m, Firsthöhe = 11,00 m
8. Flachdach: Attikahöhe = 11,20 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 Erdgeschoss-fertigfußbodenhöhe (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 unzulässig. Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

1.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Im 3 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.3 Einfriedigungen § 74 (1) Ziff. 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 Verkehrsflächen darf die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Hecken max. 1,0 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d. h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Im Einmündungsbereich von Fahrstraßen sind Sichtflächen von jeder Sichtbehinderung, die eine Höhe von 80 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) Ziff. 2 LBO

Auf den Grundstücken sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, weil das neue Wohngebiet eine höhere Bruttowohndichte aufweist und der Parkraum auf den Straßen begrenzt ist. Der Stauraum vor den Garagen gilt als Stellplatz.

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 Regenwasser-hausanschlusses 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 Dreißigste Garb" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 29.10.2021 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

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