

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

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"OBERE BUSSEN III"**  
**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 durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

**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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**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)

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) ausnahmsweise um maximal 1 m auf höchstens 10 % der gesamten Dachfläche überschritten werden. Ausnahmen zur Nutzung erneuerbaren Energien sollen zugelassen werden.

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).

##### 1.1.2 Besondere Dachformen

Dachgauben sind nur bis maximal 50 % der gesamten Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite eines Sattel- oder Walmdaches zulässig. Bei Zeltdächern beträgt dieser Wert maximal 25 %.

Die maximale Breite eines Zwerchdaches wird auf 30 % der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite begrenzt.

Insbesondere Tonnen- und Kuppeldächer sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig bei Nebenanlagen (z. B. Schwimmbadüberdachung).

### 1.1.3 Dachgestaltung

Unter Dachgestaltungen (Dachaufbauten) werden insbesondere Dacheinschnitte, Zwerchhäuser, Dachgauben, sonstige Dachaufbauten und Dachaustritte verstanden. Diese sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmen zur Dachgestaltung können unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Dachgauben und Zwerchhäuser werden als Dachaufbauten gleichbehandelt. Dachaustritte werden wie Dachgauben behandelt. Zwerchhäuser dürfen eine andere Dachform als Dachgauben haben.
- b) Wenn eine Dachgestaltung vorgenommen wird, hat die Mindestdachneigung  $25^\circ$  zu betragen. Ausgenommen hiervon sind Zwerchhäuser und Flachdächer.
- c) Dachaufbauten sind mindestens 1,00 m unter dem Dachfirst zu planen und auszuführen. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m Abstand zur giebelseitigen Außenwand haben.
- d) Es ist nur eine Art von Dachaufbau pro Dachseite zulässig. Ein Zwerchhaus und Dachgauben dürfen jedoch auf derselben Dachseite miteinander kombiniert werden; in diesem Fall müssen die Dachgauben aber einheitlich sein.

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

### 1.2 Attika und Flachdach

- a) Flachdächer (Abkürzung FD) sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu  $10^\circ$ .
- b) Sofern ein Flachdach einer Nutzung zugeführt werden soll (z. B. begehbare Flachdach mit Flachdachterrasse), ist die Attikahöhe gleichzeitig als Brüstung und Absturzsicherung auszuführen (vgl. §§ 16 Abs. 3 LBO, 3 Abs. 3 S. 1 LBOAVO).
- c) Die in 1.1.1 festgesetzte Attikahöhe ist dabei inklusive der vorstehenden Regelung zu verstehen (Ziff. 1.1.3 Buchstabe b).

### 1.3 Dachflächenbegrünung

Flachdächer von Garagen sind als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratauflage mit einheimischen, trockenresistenten Gräsern, Kräutern und Sukkulente zu bepflanzen und zu erhalten.

Eine Befreiung hiervon ist möglich, wenn die Dachfläche mindestens zu mehr als deren Hälfte mit Modulen für PV oder Solarthermie belegt wird. Wird die Dachfläche zu weniger als die Hälfte mit Solarmodulen belegt, muss die verbleibende Dachfläche wie oben beschrieben begrünt werden.

### 1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

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

### 1.5 Einfriedigungen § 74 (1) Ziff. 3 LBO

Lebende Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht in diese hineinragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,2 m und lebende Hecken mindestens einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Die Einfriedung darf im Sockelbereich nicht geschlossen sein, um die Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die maximal zulässige Höhe von toten Einfriedigungen und Hecken in den Sichtdreiecken und an den Grundstücksausfahrten max. 0,8 m betragen. Bei höheren Hecken und höheren toten Einfriedigungen vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Durchgängig geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig, d. h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

## 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

Dachflächenwasser wird in ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken geleitet und dort versickert.

Dazu müssen die Bauherren das Dachflächenwasser von ihren Baugrundstücken an den zur Verfügung gestellten Regenwasserkontrollschacht anschließen.

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 III" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 15.11.2024 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

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