Fassung vom 28.06.2019

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

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BUSSEN II"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 21.07.2016

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 10.01.2018 im Amtsblatt "Pfullendorf aktuell"

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am 22.12.2017

4. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB vom 18.01.2018 bis 09.02.2018

5. Billigung der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2019

6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB am 31.07.2019 im Amtsblatt "Pfullendorf aktuell"

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 09.09.2019

8. Beschlussfassung des Gemeinderats über die örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 23. OKT. 2019 am

9. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 (3) BauGB am 30. 10. 2019 im "Pfullendorf aktuell" ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

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

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BUSSEN II"

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. 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 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

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.

1.3 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 Stellplätze gilt jedoch Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.4 Einfriedigungen § 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 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. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg. 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. 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 Obere Bussen II" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 28.06.2019 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

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