

04

Örtliche Bauvorschriften

zum

**Bebauungsplan
samt örtlichen Bauvorschriften**

**„Goethestraße –
ehemaliger Kindergarten“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Goethestraße – ehemaliger Kindergarten“

Projekt-Nr.

1741

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Wiesehügel, M.Sc. T. Langer

Datum

11.10.2018



**Bresch Henne Mühlिंगhaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis**Seite****ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Örtliche Bauvorschriften	1
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	1
1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten	1
1.2 Fassadengestaltung	2
2. Werbeanlagen	2
3. Grundstücksgestaltung.....	2
3.1 Einfriedungen.....	2
4. Versorgungsleitungen	2
5. Stellplatzverpflichtung.....	3
6. Umgang mit Niederschlagswasser.....	3

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Dachform ist unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend der Vorgabe in der Nutzungsschablone auszubilden.

Bei Pultdächern stellt die niedrigere Dachkante den Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe dar (vgl. rote Linie in Prinzipskizze Traufhöhe Pultdach)

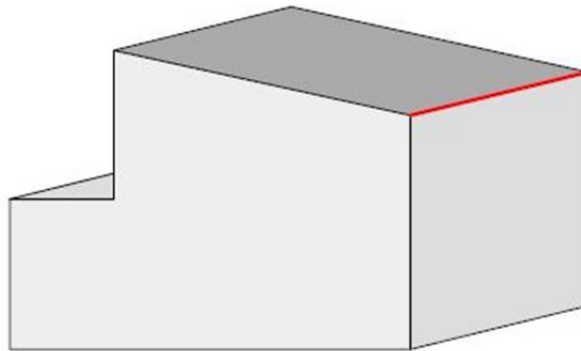


Abb. 1: Prinzipskizze: Relevante Dachkante für Traufhöhe Pultdach, Quelle: bhm

Die Dachform der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

Zur Eindeckung von geneigten und nicht begrüntem Gebäudedächern sind ziegel-, ziegelähnliche oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönungen zu verwenden. Reflektierende oder blendende Materialien sowie Faserzement sind als Dachdeckung unzulässig.

Als Dachaufbauten sind Zwerchhäuser, Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten sind farblich dem Hauptdach anzupassen. Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. In der Dachfläche sind übereinander liegende Dachaufbauten nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 20 cm zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen.

1.2 Fassadengestaltung

Grelle und reflektierende Farben und Materialien sowie Leuchtfarben sind grundsätzlich für alle baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Außenwände sind als helle Putzflächen abzubilden.

Die zulässigen Farben für Putzflächen werden nach dem handelsüblichen sogenannten „Natural Color System (NCS)“ definiert. Zulässig sind nur Putzflächen mit einem Schwarzanteil und einem Buntanteil von jeweils höchstens 10%. Diese Vorgabe gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Maximal zwei Werbeanlagen sind an Stätten eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mit jeweils max. 2,5 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit jeweils max. 1,0 m² zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gilt entlang von öffentlichen Verkehrsflächen die Bordsteinoberkante an sonstigen Grundstücksgrenzen die Geländeoberfläche.

Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie sind in Erdkabel zu verlegen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Der Stellplatz in der Garagenzufahrt darf nicht zur Stellplatzermittlung herangezogen werden.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.)

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie Zisternen (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen dazustellen.