

Gemeinde: WALD (HOHENZOLLERN)
Gemarkung: SENTENHART

BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOF SENTENHART, 2. ÄNDERUNG"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m. W. v. 11.02.2023

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.** 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

Für die Dachdeckung von Gebäuden dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

1.2 Für die Dächer sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.

1.3 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).

Bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise:

1. Sattel- und Walmdach: Traufhöhe = 8,50 m, Firsthöhe = 10,00 m
2. Flachdach: Attikahöhe = 7,00 m

jeweils über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH)

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.1 Bei Grundstücken entlang der Bahnhofstraße sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet.

2.2 Lauflicht- und Wechselanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

3. Garagen und Stellplätze § 37 und 74 (2) LBO

Auf dem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze, für jede weitere Wohneinheit je 1 weiterer Stellplatz oder Garagenstellplatz auszuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt als Stellplatz.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garagen-einfahrt von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentl. Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Stellplätze sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

4. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen Einfriedungen mindestens einen Abstand von 0,2 m und lebende Hecken mindestens einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf bei Hecken max. 1,8 m und bei toten Einfriedungen max. 1,5 m betragen. Die Einfriedung darf im Sockelbereich nicht geschlossen sein, um die Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Bei höheren Hecken und höheren toten Einfriedungen vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

5. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

5.1 Abfallvermeidung

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und die knappe Deponiekapazität ist, soweit möglich, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden. Es darf nur nicht vermittelbares Aushubmaterial auf die Aushubdeponie abgelagert werden.

5.2 Dachflächenwasser

Die privaten Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

5.3 Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

- Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen (z.B. Be- und Entladen)
- Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet wird.
- Diese Flächen sind zu befestigen und über den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

5.4 Für KFZ-Wasch- und Betankungsplätze sind Leichtflüssigkeitsabscheider anzuordnen, deren Überlauf an die Schmutzwasserkanäle anzuschließen ist.

6. Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Der Lageplan „Bahnhof Sentenhardt, 2. Änderung“ und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 20.02.2024 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

7. Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschriftensatzung können in begründeten Einzelfällen nach § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.