

Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“, 1. Änderung,
Gemeinde Zaisenhausen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Fassadenausbildung

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Fachwerk, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton erstellt werden.

1.2. Dachausbildung der Hauptbaukörper

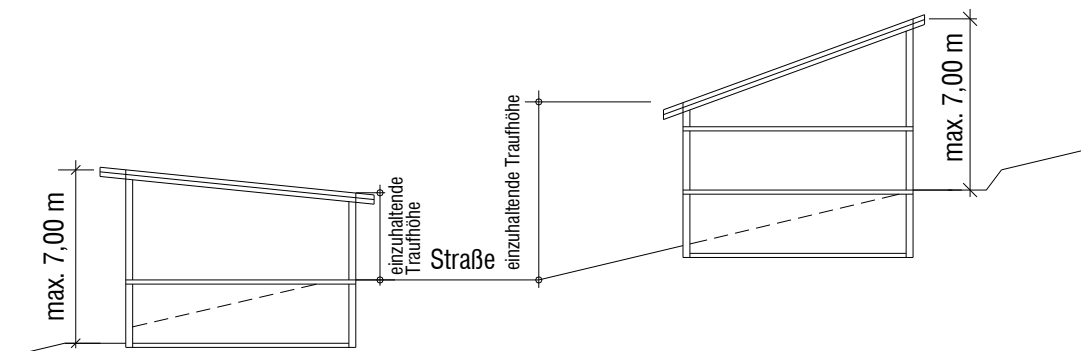
1.2.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen $\leq 40^\circ$ zulässig.
Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 38° .

Abweichungen sollen dann zugelassen werden, wenn Satz 1 ($DN \leq 40^\circ$) eingehalten wird und die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.2.2 Dachform

Einseitige Pultdächer sind dann zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 7,00 m nicht überschreitet (Anschüttungen kleiner 1,00 m vom vorhandenen Gelände bleiben bei der Beurteilung unberücksichtigt).



Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Abweichungen sollen dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.2.3 Dacheindeckung

Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind in Rot-/Braun oder Anthrazit-Tönen einzudecken.

Ausdrücklich zugelassen sind darüber hinaus begrünte Dächer. Bei der Installation von Solarzellen können schwarze Dacheindeckungen Verwendung finden.

Glasierte Ziegel, Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten unbeschichteten Metallplatten sind unzulässig.

1.2.4 Dachgauben/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite von Einzelgauben und Dacheinschnitten wird auf maximal 4,00 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind ins Hauptdach eingebundene Zwerch- und Nebengiebel (siehe Skizze).

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten, darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Hiervon ausgenommen sind ins Hauptdach eingebundene Zwerch- und Nebengiebel gemäß der nachfolgenden Skizze.

Dachaufbauten, die den Dachfirst überschreiten, sind unzulässig.

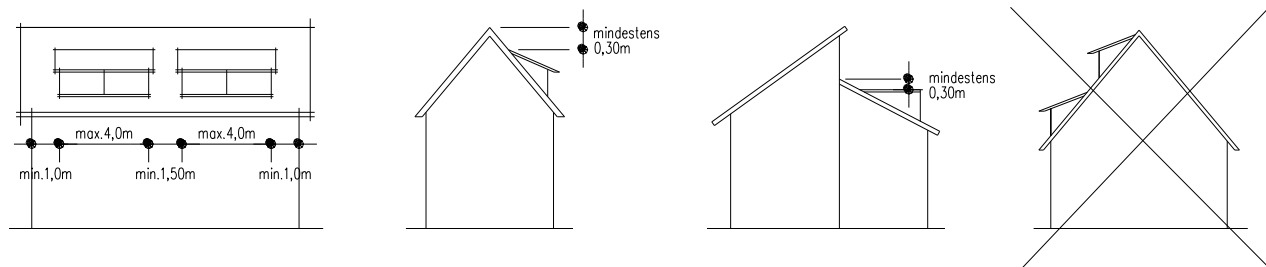
Für Dachgauben und Dacheinschnitte sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

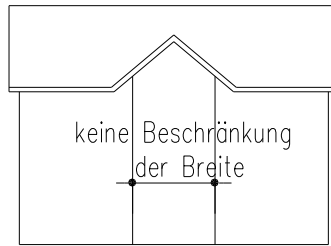
- | | |
|---|-------------------|
| ▪ von der Giebelwand | mindestens 1,00 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachgauben/-einschnitten | mindestens 1,50 m |
| ▪ vom First bzw. vom Schnittpunkt der Dachfläche mit einer Pultdachwand | mindestens 0,30 m |

Übereinander liegende Gauben sind unzulässig.

In das Hauptdach eingebundene Zwerchgiebel (Nebengiebel) fallen nicht unter den Begriff „Dachgaube“ und unterliegen damit auch nicht der Festsetzung nach Ziffer 1.2.4.

Beispielhafte Darstellung :





ins Hauptdach eingebundener "Zwerggiebel"

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf die nachfolgend genannten Maße nicht überschreiten :

- gegen die öffentliche Verkehrsfläche maximal 1,00 m
- zu Grenzen benachbarter Baugrundstücke maximal 1,20 m

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Lattenzäune (Lattenabstand größer als 3 cm) sowie Maschendrahtzäune zulässig.

2.2. Stützmauern

Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von Garagenzufahrten und PKW-Stellplätzen, auf maximal 1.00 m beschränkt.

Gemäß § 74 (1) 7. LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

2.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten oder in angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

3. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie grell leuchtende Farben sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- 1-Zimmer-Wohnungen 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen 2,0 Stellplätze

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Der von den Dachflächen abfließende Niederschlag ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Brauchwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,1 m³/100 m² Dachfläche (mindestens 1,00 m³), der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s (je 100 m² Dachfläche). Die Abflussschwellen hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.10.2011; ergänzt : 03.11.2011, 22.03.2012 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Bratzel, Bürgermeister

Architekt