

Entwurf

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Erweiterung Bahnhofstraße“,
Gemeinde Zaisenhausen

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

1.1. Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Sattel- und Pultdächer.

1.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 45°, für Pultdächer maximal 10°.

1.3. Dacheindeckung

Metalleindeckungen der Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung o. ä. gegen Verwitterung und damit vor Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

Dächer mit Neigungen zwischen 0° und 8° sind auf einer mindestens 8,0 cm starken Substratschicht mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.

1.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitten sind unzulässig.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 0,50 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

2. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der erbrachten Leistungen zulässig.

Mit Ausnahme von Werbemasten und Fahnenstangen, darf eine Werbeanlage die Dachtraufe bzw. die Oberkante der Flachdach-Attika der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen maximal eine Gesamthöhe von 1,50 m aufweisen.
Plakatanschlagtafeln sind unzulässig.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

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

3.1. Stellplätze und Freiflächengestaltung

Zufahrten, Zugänge und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Diese sind z. B. mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster oder Pflaster mit Drainfuge/Rasenfuge herzustellen.

Eine Flächengestaltung mit Steinschüttungen u. ä. ist unzulässig, ebenso das Verlegen von Folien auf den Grundstücksteilen, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden.

3.2. Einfriedigungen

Die Grenze entlang der Bahntrasse ist entsprechend den Vorgaben der AVG, Karlsruhe (Betreiber der Bahnstrecke) als 2,00 m hoher Zaun herzustellen.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen können mit Zäunen mit maximal 1,80 m Höhe hergestellt werden.

Straßenseitig wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedigung auf 1,00 m festgesetzt. Als Bezugsmaß gilt die angrenzende künftige Geländeoberfläche.

Einfriedigungen sind als transparente, nicht blickdichte Konstruktionen herzustellen, sofern sie nicht aus natürlich wachsenden Bestandteilen, z.B. Hecken oder Weidengeflecht, bestehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.04.2021/27.04.2021 – Föh/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

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Architekt