

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„KIRCHGASSE – 2. ÄNDERUNG“

Gemeinde Gaienhofen
Gemarkung Horn

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer zulässig, Abwalmungen von Satteldächern bis hin zum Zeltdach sind zulässig. Glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Im Teilbereich SO2 sind außerdem Flachdächer zulässig, sofern sie im zentralen Gebäudebereich liegen und nach außen nicht sichtbar in Erscheinung treten. Außerdem dürfen Flachdächer oberhalb dem höchstgelegenen Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Im Teilbereich SO3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Dächer mit Dachneigungen unter 5° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

1.2 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgelegt:

SO 1	38 bis 48 Grad
SO 2	0 bis 5 und/oder 38 bis 48 Grad
SO 3	0 bis 5 Grad
SO 4	38 bis 48 Grad

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.3 Dachaufbauten / Garagendächer

Dachgauben sind zulässig in Form von Schleppegauben und Giebelgauben, jedoch nur in einheitlicher Form je Gebäude. Es sind flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen, der Ansatz des Gaubendaches muss jedoch mind. 50 cm unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Flache Dächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

1.4 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen)

Das Planungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Horn, welcher aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung in hohem Maße kulturhistorisch erhaltenswert ist. Solaranlagen auf den Dachflächen würden das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen, da anstelle von kleinteiligen, plastisch wirkenden Ziegelstrukturen großflächige, plane und spiegelnde Oberflächen treten würden. Im Plangebiet sind deshalb Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen nur auf Dachflächen zulässig, die im Kernbereich der Gebäude liegen und von außen nicht einsehbar sind.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LB0)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Zur öffentlichen Fläche der Kirchgasse darf die Höhe der Einfriedigung gemessen ab dem Fahrbahnbelag maximal 1,00 m betragen.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen, Massive Sockel sind unzulässig.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbebauungen entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,75 m betragen. Jegliche Einfriedung oder Stützmauer muss mindestens 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

2.5 Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

3.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

4.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) sollen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Es wird empfohlen, flächige Versickerungen auf dem Grundstück nach dem geltenden Stand der Technik zu errichten oder Oberflächenwässer zumindest über Zisternen von mindestens 5 cm Fassungsvermögen je Baugrundstück zur zeitverzögerten Ableitung zu führen.

4.2 Es ist nicht gestattet Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen.

Hinweis: Für die Bemessung, sowie für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorschriften wie z.B das DWA Arbeitsblatt zu beachten.

4.3 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchgasse – 2. Änderung“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4. Lärmschutz bei stationären Geräten

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

5. Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Auf die einschlägigen Normen zu Sicherung von Gebäuden und insbesondere von Kellergeschossen unterhalb der Rückstauenebene wird hingewiesen.

Gaienhofen, den 24.06.2020

Bürgermeister:
