



örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

NIEDENBACH III

INHALTSVERZEICHNIS :

1. Rechtsgrundlage
- 2.1 Fassadengestaltung
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis
- 2.4 Antennenanlagen
- 2.5 Gestaltung der Außenanlagen, Stützmauern
- 2.6 Einfriedungen

3. HINWEISE
- 3.1 Bauvorlagen
- 3.2 Abwasser
- 3.3 Zisternen
- 3.4 Erdaushub
- 3.5 Altlasten
- 3.6 Wasserschutzzone

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlage :
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995
(GBl. S. 617), in der gültigen Fassung

2.1 Fassadengestaltung

WOHNGEBÄUDE

Außenwandflächen mit Ausnahme von Glasflächen sind vorwiegend als gestrichene oder eingefärbte Putzflächen oder als Holzverschalung herzustellen.

Zur Gleiderung sind untergeordnete Teilflächen auch aus nicht glänzenden anderen Materialien in gedeckten Farbtönen zulässig.

Bei der Farbgebung sind gedeckte, gebrochene oder Pastellfarbtöne, die die Einfügung in die Landschaft fördern, zu verwenden. Die Helligkeitsgrenzwerte werden auf 30-80 % festgesetzt.

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan werden festgesetzt:

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, sowie abgesetzte Pultdächer, mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Bei den Gebäudeteilen mit Nebenfürstichtungen sind zusätzlich Abwalmungen zulässig (jeweils max. 1/3 Abwalmung der Dachhöhe).

Bei zusammenhängenden Dachflächen (Doppelhaus, Garagen) müssen die einzelnen Gebäudeteile gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Hauptgebäude sind allseitig mit einem Dachüberstand von mind. 0,35 m zu versehen.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten, Anbauten, Dachaufbauten, Vordächer) sind im gesamten Plangebiet auch anders geneigte Dächer und begrünte Flachdächer zugelassen.

Diese abweichenden Dachformen und -neigungen dürfen insgesamt max. 40 % und pro Gebäudeseite max. 25 % der Gesamtdachfläche des Hauptgebäudes betragen.

2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten

Folgende Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach, sowie Dreiecksgauben.
- b) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben, sowie Rundbogengauben

Allgemeine Bestimmungen:

- die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten
- vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, zwischen den Gauben ein solcher von 1,50 m und vom First (senkrecht gemessen) 0,50 m.
- Auf den einzelnen Dachflächen sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte sind auf max. 30% der Gebäudelänge zulässig.

2.2.3 Dachdeckung

Im Übergang zum Außenbereich ist zur Dachdeckung nur nicht glänzendes, kleinformatisches Deckungsmaterial in roten bis braunen oder anderen gedeckten Farbtönen (Grau-/Anthrazittöne) zu verwenden.

Deckungen mit großformatigem Material (z. B. Blech) ist generell nur bei untergeordneten Gebäudeteilen (Dachaufbauten, Vorbauten, Erkern) zulässig, wobei diese metallischen Oberflächen, welche mit Regenwasser in Berührung kommen, nur beschichtet zulässig sind. (Herauslösung von Metallionen und Versickerung im Talauenbereich).

Als Dachdeckung ist generell Dachbegrünung zulässig.

Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig, sollten sich aber optisch in Form und Farbe einfügen.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze, Nebengebäude

2.3.1 Gestaltung

- angebaute Garagen u. Carports sollten mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden
- freistehende Garagen, Nebengebäude und Stellplatzüberdachungen sind mit geneigten Dächern von 15 – 30 Grad Neigung auszuführen.

- ausnahmsweise können auch abweichende Dachformen, wie Pultdächer, sowie Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung oder Dachterrassennutzung ausgeführt werden.

Bei aneinandergereihten Garagen sind die Dachneigungen einander anzupassen, die Dachdeckung hat dabei im selben Material und Farbe zu erfolgen.

Größe und Gestaltung der Nebengebäude (§14 BauNVO) in Wohnbauflächen:

a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 20 m³ umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe jeweils auf 2,3 m begrenzt.

Die Außenwände sind in brauner Holzschalung oder ausgemauertem Fachwerk mit Verputz herzustellen.

b) Die zulässige Größe der Gewächshäuser wird auf max. 6 m² Grundfläche und max. 2,3 m Höhe begrenzt.

Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden, Folienmaterial ist nicht zulässig.

Die Höhenlage der Nebengebäude muss dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

Der Fußboden darf nicht mehr als 20 cm über dem Mittel der Geländehöhen an den Gebäudeecken liegen.

2.3.2 Stellplatznachweis (§ 37 Abs. 1 und § 74 (2) Nr. 2 LBO)

Bedingt durch den eng gehaltenen Straßenrand mit Mischnutzung ist es notwendig, daß die PKW's auf den Privatgrundstücken abgestellt werden, deshalb sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.4 Antennenanlagen

Auf den Gebäuden ist das Anbringen von mehr als einer Außenantennenanlage unzulässig.

2.5 Gestaltung der Außenanlagen, Stützmauern, Geländeänderungen

senkrechte Stützmauern sind im grenznahen Bereich (bis 1,5 m Grenzabstand) nur als Stützwand für Garagenzufahrten zulässig.

Ansonsten sind hier zur Geländeabfangung nur Natursteintrockenmauern mit einer max. Neigung von 3:1 und 1,5 m Höhe mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Abstand des Mauerfußes von öffentlichen Verkehrsflächen 0,50m und von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereiches 1,0m
- in flächenhaften Pflanzgebotflächen und Leitungsrechten generell unzulässig

Zu den Nachbargrundstücken sind die Geländeänderungen abzuböschern, bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Bei Böschungen darf die Neigung maximal 1/2 betragen. Geländeänderungen in flächenhaften Pflanzgebieten, in Leitungsrechtsflächen sowie zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen in 1 m Breite sind nur ausnahmsweise zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind in den Bauplänen darzustellen.

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Stellplätze verwendet werden, als Grünflächen anzulegen. Lagerflächen sind in diesen Bereichen generell unzulässig.

Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen sind durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst u. ä. zu begrünen.

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen

Die über die erforderliche Zahl hinausgehenden Stellplätze sind mit Rasensteinen oder Schotterrasen anzulegen.

Hinweis: Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.6 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen 0,5m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und bis zu einer Höhe von 1,2m über Straßenniveau zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Holzzäune, Zäune aus Maschendraht und lebende Einfriedungen zulässig.

Zur freien Feldflur sind zum Schutz gegen Tiere Maschendrahtzäune in Verbindung mit Sträuchern, die die Zäune überwachsen, zulässig.

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelholzhecken und Betonmaterialien sind generell unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen sind mind. zwei Geländeschnitte einzureichen, die jeweils ungefähr am Hausgrund des geplanten Gebäudes liegen müssen. Die Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche sowie die benachbarten baulichen Anlagen (soweit vorhanden bzw. beantragt) sind darzustellen.

3.2 Abwasser

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entsorgt.

Regenwasser aus Dachflächen, befestigten Flächen, Dränagen sind getrennt vom Schmutzwasser zu entwässern.
bergseitig der Erschließungsstraße : in getrennten Kanalleitungen (Trennsystem)
talseitig der Erschließungsstraße : flächige Versickerung auf den Baugrundstücken
in Verbindung mit der Hangböschung

3.3 Zisternen

Das Sammeln von Regenwasser in Zisternen wird empfohlen.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Die Regenwasserzisterne muss dauerhaft dicht ausgeführt werden.
- b) Als Zisterne ist ein komplettes, werkgefertigtes Fertigteil aus einem Guss zu verwenden.
- c) Bei der Herstellung des Regenwasserbehälters in Ortbetonbauweise muss der Beton der DIN 1045 (wasserundurchlässiger Beton) entsprechen.
- d) Der Zisternenüberlauf ist an das Regenwasserableitungssystem(soweit im Bestand vorhanden) anzuschließen.
- e) Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht herzustellen.
- f) Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden. Auf die Bestimmungen der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) wird hingewiesen.
Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird, bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, ist nach §13 der TrinkwV vom 21.05.2001 die Inbetriebnahme der Anlage dem Landratsamt Calw-Öffentlicher Gesundheitsdienst- anzuzeigen.
- g) Desweiteren wird auf die Wasser- und Abwassersatzung der Gemeinde Rohrdorf verwiesen.

3.4 Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Gebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

3.5 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster der Gemeinde Rohrdorf ergibt sich für das Bebauungsplangebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche.

Sollten dennoch bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Verfärbungen, Geruch) festgestellt werden, ist sofort das LRA Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

3.6 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes der Brunnen Helferwassen und Ölmühle der Stadt Nagold . Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) ist die VawS vom 11.02.1994, in der jeweils geltenden Fassung und hier insbesondere §10 „Anlagen in Wasserschutzgebieten“ zu beachten(Grundwasser- u. Erdwärmesondenanlagen sind unzulässig).

Maßnahmen, die ins Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Entscheidung (Erlaubnis, Genehmigung) des Landratsamtes Calw.

3.7 Überschwemmungsgebiet

Entlang der Nagold wurde mit Rechtsverordnung ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.
Die Verbote und Beschränkungen der RVO sind zu beachten.

Aufgestellt: April 2004
Geändert : April 2005
Ergänzt : März 2006

V Bauleitplanung
Bodenordnung
Straßenplanung
Vermessung

Ingenieurbüro Walter Rau Dipl.-Ing. (FH)
Ottenböhl 14
72224 Ebhausen - Rottfelden
Telefon (07054) 349
Telefax (07054) 8480

Bürgermeisteramt Rohrdorf



Joachim Flik
Bürgermeister

Bürgermeisteramt Rohrdorf,
den 12. Mai 2006
Ausgefertigt!



Flik
Bürgermeister

