

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan “Siegelesweg” in Albeck Stadt Langenau

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010

zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74(1)1 LBO

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

§ 74(1)1 LBO

Siehe Einschriebe im Plan.

1.1 Zulässige Dachform

SD = Satteldach

PD = Pultdach

WD = Walmdach

Shed = Sheddach

FD = Flachdach

Lt. Eintrag in Nutzungsschablone zeichnerischer Teil

1.2 Dachneigung

DN = Dachneigung

Lt. Eintrag in Nutzungsschablone zeichnerischer Teil

Flachdächer sind hiervon ausgenommen.

1.3 Für geneigte Dachflächen von Hauptgebäuden gilt:

Es sind nur Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, die nicht blenden bzw. reflektieren.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.

Dachgauben sind nur auf Dächern mit mehr als 24° Dachneigung zulässig. Sie müssen seitlich zum Dachrand mind. 2 m Abstand einhalten.

1.4 Für Flachdächer gilt:

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu 80% mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen, deren Schichtstärke mindestens 10 cm beträgt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.

2. Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sowie unbeschichtete bzw. blank Metallendeckungen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

- 3. Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Nicht zugelassen sind:
Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit blankem Metall sowie mit fluoreszierenden Farben.
Solaranlagen sind zulässig.
- 4. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Nichtüberdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.
Bei stark frequentierten Fahr- und Produktionsflächen im Freien ist zusätzlich dafür Sorge zu tragen, dass der anfängliche, belastete Regenabfluss nach Zwischenspeicherung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt wird.
- 5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
- 5.1** Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten.
Flächige- und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene – Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 6. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.
Sanitär- und gewerbliches Abwasser, sowie ein eventueller Erstverwurf von stark frequentierten Fahr- und Produktionsflächen im Freien ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Zusammensetzung hat der Abwassersatzung der Stadt Langenau zu entsprechen.

Die Abwassermenge darf $0,2 \text{ l/(s * ha)}$ nicht überschreiten.

Ermittlung zulässige Abwassermenge:

$$\begin{aligned} QS &= A * 0,2 \text{ l/(s * ha)} \\ QS &= \text{ableitbare Abwassermenge [l/s]} \\ A &= \text{Grundstücksgröße [ha]} \end{aligned}$$

Im Brandfall ist eine komplette Ableitung des Abwassers in den Schmutzwasserkanal sicherzustellen.

Der Regenabfluss aus den Grundstücken ist auf max. 20 l/(s*ha) bezogen auf die befestigte Fläche begrenzt.

Es ist von einem Befestigungsgrad (Dach + Hof) von 80% auszugehen, somit ergibt sich ein zulässiger Regenabfluss von $0,8 * 20 \text{ l/(s*ha)} = 16 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Grundstücksfläche.

Ermittlung zulässige Niederschlagswassermenge:

$$\begin{aligned} QR &= A_{red} * 20 \text{ l/(s * ha)} \text{ mit } A_{red} = 0,8 * AF_{ISt} \\ QR &= \text{ableitbare Niederschlagswassermenge [l/s]} \\ A_{red} &= \text{befestigte Fläche [ha], anzusetzen mit } A_{red} \\ &= 0,8 * AF_{ISt} \\ AF_{ISt} &= \text{Grundstücksgröße [ha]} \end{aligned}$$

Dies bedeutet, dass auf den Gewerbestandstücken Bewirtschaftungsmaßnahmen für Niederschlagswasser zu integrieren sind. (siehe Hinweis)

7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 8 m hoch sein und eine Werbefläche von max. 9 m² haben.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden sind auf dem Dach nicht zulässig. Die Werbefläche darf max. 9 m² betragen.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

8. Einfriedigungen / Mauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.1 Einfriedigungen sind bis max. 2 m Höhe zulässig und mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,8m einhalten.

Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

8.2 Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,8 m Abstand einhalten und sind zu begrünen.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter fahrlässig oder vorsätzlich gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziff. 1 bis 7 zuwiderhandelt.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 15.04.2024 / 15.11.2024

Anerkannt:
Langenau,
geändert:

Aufgestellt:
Ebersbach, den 15.04.2024
geändert: 15.11.2024

.....
Bürgermeisterin Daria Henning

.....
Dipl. Ing. Roland Groß