

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kähnermatte“ In der Gemeinde Winden im Elztal**

### **Rechtsgrundlage**

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 ( GBl. 617), zuletzt geändert durch ANDG vom 15.12.1997 ( GBl. S 521 ) zuletzt geändert mit dem Gesetz vom 19.12.2000 (BGI. S 760).

#### **1. DACHFORM, DACHNEIGUNG**

Die zulässige Dachform und -neigung ist aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung angegeben.

Freistehende und angebaute Garagen oder offene Garagen können mit

- begrüntem Flachdächer oder
- Satteldächern DN 25° - 45° oder
- Pultdächern DN 15° - 25°

versehen werden

#### **2. DACHEINDECKUNG**

Bei Sattel- und Pultdächern sind nur Ziegeldeckungen zugelassen. Glasierte Ziegel sind nicht erlaubt. Beschichtete Blecheindeckungen sowie Begrünungen werden nur bei untergeordneten Bauteilen zugelassen.

#### **3. DACHAUFBAUTEN**

Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern und mit Schlep- oder Dreiecksgauben zulässig und dürfen nur insgesamt 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Bei Dachgaubeneinbauten dürfen die 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Negativgauben sind nicht zulässig.

#### **4. FASSADEN UND DACHMATERIAL**

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

#### **5. EINFRIEDUNGEN**

5.1 Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in Heckenpflanzungen integriert werden. Der Abstand zur Verkehrsfläche muss mind. 0,50 m betragen. Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen.

5.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sind mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

#### **6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Regenwasser ist durch den Bau von Wasserzisternen zurückzuhalten oder zu verzögern. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

## 7. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies nachweislich nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ableitung der Niederschlagswässer hat dann über gedrosselt entleerende Zisternen ( Retentionszisternen ) über den öffentlichen Regenwasserkanal in den Erzenbach zu erfolgen. Bei Bemessung und Bau der Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das DWA Arbeitsblatt 138 zu beachten.

Park- Verkehrs- und Hofflächen sind nur versickerungsfähig zu befestigen.

## 8. ABWASSER

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde mit Anschluss an die Sammelkläranlage Winden-Niederwinden einzuleiten

## 9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Baugebiet kann Grund- und Hangdruckwasser anfallen. Dieses darf nicht zur Trockenhaltung der Untergeschosse durch Drainagen abgeleitet werden. Es wird empfohlen die Untergeschosse der Bauwerke als „weiße Wanne“ auszubilden.

## 10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen und Fahnenwerbung ist nicht zulässig.

## 11. ANTENNENANLAGEN

Je Grundstück ist nur eine Antenne oder ein Parabolspiegel als Gemeinschaftsanlage zulässig.

## 12. STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden.

Planverfasser:  
Architekturbüro J. Nassall  
79183 Waldkirch-Buchholz  
Schwarzwaldstraße 39

.....  
Jürgen Nassall

Gemeinde Winden im Elztal

Bieniger Bürgermeister  
Winden, den 01. Februar 2006