

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rainweg“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GB I. S. 209) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat am 15.10.2013 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rainweg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 18° und 55° zulässig.

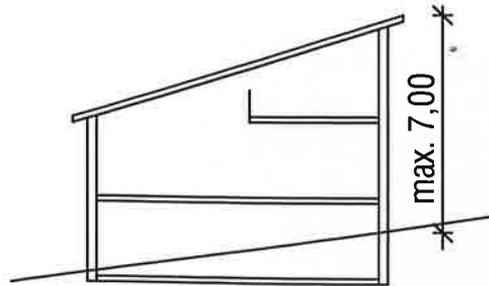
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 8 cm vorgesehen ist.

Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 30°.

Abweichungen sollen dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.1.2 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird und die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), das Maß von 7,00 m nicht überschreitet.



Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichungen sollen dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.2. Dachfarbe/-material

Geneigte Dachflächen sind im Rot-/Braun-, Grau/Anthrazit- oder in gedeckten Grün-/Blau-Tönen einzudecken.
Ebenfalls zulässig sind begrünte Dachflächen.

Demgegenüber dürfen unbeschichtete Metall-Dächer (Kupfer, Zink, Blei) keine Verwendung finden.

1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

Die Festsetzung der Ziffer 1.3 schließt Nebengiebel **nicht** ein.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche sowie zu Grenzen benachbarter Baugrundstücke das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

2.2. Sichtschutzmauern/-elemente

Bei einer Grenzbebauung (Doppelhäuser, Bebauung innerhalb der „abweichende Bauweise“) sind Sichtschutzmauern/-elemente auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, unmittelbar im Anschluss an das Gebäude, bis zu 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig.

Abweichend von der Ziffer 2.1.2 dürfen diese auch als geschlossene Wandscheibe ausgebildet werden.

2.3. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird, ausgenommen bei einer Absicherung von grenznahen Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m), auf maximal 1,00 m begrenzt. Im Ausnahmefall können, bei einer Verwendung bepflanzter Böschungssteine, Höhen bis 1,50 m zugelassen werden.

Anmerkung :

Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurgeologische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen (z. B. begrünte Trockenmauern, begrünte Betonfertigteile usw.) einem Ausbau mit toten Materialien (z. B. Beton) vorzuziehen.

2.4. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche : 1 Stellplatz
- Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche : 2 Stellplätze

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 14.01.2013 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).



Wilhelmsfeld, den 14.01.2013, – Hans Zellner, Bürgermeister

eingefertigt: 15.10.2013

Anlage

Artenverwendungsliste (zur Ziffer 2.1.2)

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

lebende Einfriedigungen (Schnitthecken)

Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

