

Gemeinde Wilhelmsfeld
Rhein-Neckar-Kreis



Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2023 (GB I. S. 170), 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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsfeld am 29.11.2023 die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmsfeld I“ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 30.06.2022/22.03.2023 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 10° und 35° zulässig.

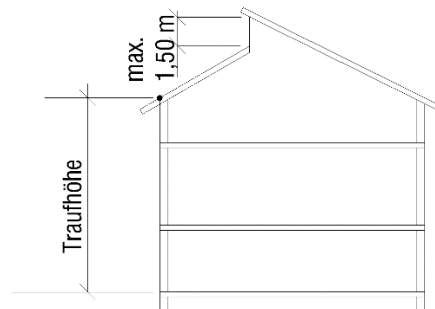
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 10 cm vorgesehen ist.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 25°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachneigung im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer und Pultdächer.

Bei **gegeneinander versetzten Pultdächern** darf die den Höhenunterschied beider Dachflächen beschreibende sichtbare Wandfläche das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.



Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

Einseitige Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 10° zulässig, wenn diese begrünt und die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eingehalten werden.

Eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Dachfläche entsprechend der vorhandenen Topografie ansteigt.

1.1.3 Dachfarbe-/Material

Geneigte Dachflächen sind in Rot-/Braun- oder Grau-/Anthrazit-Tönen einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dachflächen.

1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten (die Gebäudelänge ist die Länge der Außenwand eines Gebäudes ohne Dachüberstände und möglicherweise vorhandener/geplanter seitlicher Vorbauten).

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

Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Zur Giebel-Außenwand ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Nebengiebel sind ohne Begrenzung der Breite zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 25 cm hervortreten.

Photovoltaik-Anlagen sowie Solar-Kollektoren sind auf Dachflächen grundsätzlich zugelassen. Sie sind bei geneigten Dächern mit Dachneigungen größer/gleich 10° direkt auf die Dachfläche aufzulegen und parallel zu dieser mit einem Abstand von maximal 75 cm zu montieren.

Bei flach geneigten Dächern sind sie, auch als aufgeständerte Module, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

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

2.1. Einfriedungen

2.1.1 zulässige Höhe von Einfriedungen

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Für freiwachsende Hecken und Sträucher entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m festgesetzt.

Für Einfriedungen zwischen privat genutzten Grundstücken gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz – NRG).

2.1.2 Art der Einfriedung

Als Einfriedung sind freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen zulässig.

Darüber hinaus sind als Einfriedung Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune und nicht blickdichte Einfriedungen aus Stahlprofilen bzw. Holzzäunen mit einer senkrechten Lattung mit einem Stab-, bzw. Lattenabstand ≥ 2 cm zulässig.

Generell unzulässig sind in einen Stabmattenzaun eingeflochtene Sichtschutzstreifen.

2.2. Stützwände

Stützwände mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1,50 m sind aus Natursteinen zu erstellen bzw. zu verblenden oder vollflächig mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Der Abstand der zu setzenden Rankpflanzen darf untereinander ein Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

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

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

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 m² : 1,0 Stellplatz
- Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze

§ 3 Bestandteil

Der Lageplan vom 30.06.2022/22.03.2023 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 30.11.2023

Stefan Lenz, stellvertretender Bürgermeister

Anlage

