

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Waldrand“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) und § 4 der Gemeinderordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582 ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), hat der Gemeinderat am 24.10.2006 folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Waldrand“ 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

1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

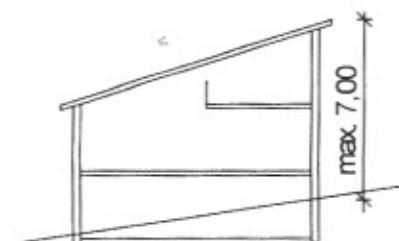
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 8 cm vorgesehen ist.

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. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitterkonstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

1.3. Dachfarbe/-material

Geeignete Dachflächen sind im Rot-/ Braun, Grau-/ Anthrazit oder in gedeckten Grün-/ Blautönen (Ergänzung zulässiger RAL-Farbtöne folgt) einzudecken.

Ebenfalls zulässig sind begrünte Dachflächen.

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

1.4. 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.

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 des Grünordnungsplanes (Bebauungsplan „Am Waldrand“), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Die Geländebeziehungen 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 bepflanztter 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.

2.3. 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

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

4.1.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

4.2.

Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Brauchwasserzisterne zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers zu errichten. Vorzusehen ist ein Rückhaltevolumen von 1,5 m³ je 100 m² Dachfläche. Wird das Dach eines Hauptgebäudes begrünt und weist hierbei eine Mindestsubstratstärke von 8 cm auf, kann auf das Vorhalten eines Rückhaltevolumens in Form einer Zisterne verzichtet werden.

Das über den Überlauf der Zisterne von einer begrünter Dachfläche abfließende Oberflächenwasser ist über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

In den Bauantragsunterlagen bzw. in den Unterlagen zum Kenntnisgabeverfahren ist der planerische und rechnerische Nachweis zur Umsetzung dieser Festsetzung zu führen.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 16.05.2006 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 28.06.2006; ergänzt : 24.10.2006 – Zellner – Bürgermeister