Gemeinde Wilhelmsfeld
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Buchenhain“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GB I. 2022 S. 1.4) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsfeld am 16.05.2024 die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Buchenhain“ beschlossen :

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 03.05.2022 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

Auf den in der Anlage 2 dargestellten Bauflächen wird eine zulässige Dachneigung zwischen 0° und 5° festgesetzt.

Auf den nicht gekennzeichneten Bauflächen dürfen nur Dächer mit einer Dachneigung ≥ 12° und ≤ 35° errichtet werden.
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 30°.

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

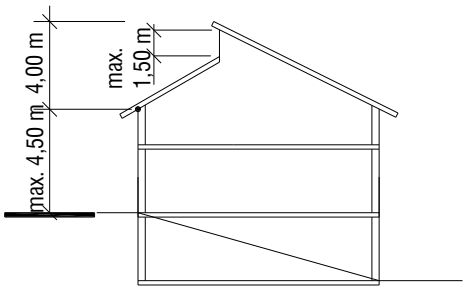
1.1.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie Flach- und Pultdächer.
Einseitige Pultdächer sind bis zu einer Neigung vom 15° zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden und die Dachfläche, entsprechend der vorhandenen Topografie, d.h.

- auf den Bauflächen süd-östlich der Straße „Am Buchenhain“ von Norden in Richtung Süden
- auf den Bauflächen nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ von Osten in Richtung Westen

ansteigt.

Bei **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.

1.1.3 Dachfarbe / - material

Geneigte Dachflächen sind in Rot-/Braun oder Grau-/Anthrazit-Tönen einzudecken.
Ebenfalls zulässig sind begrünte oder mit Photovoltaik-Elementen belegte/eingedeckte Dachflächen.

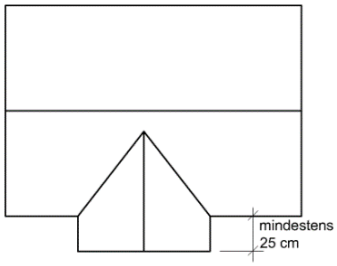
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge (Länge der Außenwand eines Gebäudes, ohne Hinzurechnung seitlicher Vorbauten bzw. Dachüberstände) nicht überschreiten.

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

Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden.

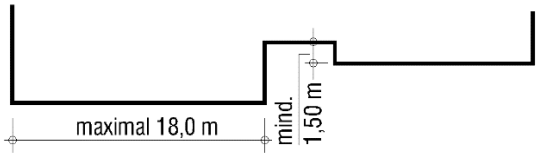
Nebengiebel sind ohne Begrenzung der Breite zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 25 cm hervortreten.



Nebengiebel werden auf den Umfang zulässiger Dachgauben je Dachseite angerechnet.

1.2. Gliederung der Gebäudefassaden

Die Fassaden der Gebäude sind in einem Abstand von ≤ 18,00 m, über alle Geschosse, durch 1,50 m tiefe Vor- und Rücksprünge zu gliedern.



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

2.1. Einfriedungen

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf im Vorgartenbereich (Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zu der das Hauptgebäude erschießenden öffentlichen Verkehrsflächen) das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist der an das Grundstück angrenzende Tiefbordstein der Straßenbegrenzungslinie.

Ansonsten gelten die Vorgaben des Nachbarrecht Baden-Württemberg.

Als Einfriedung sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.
Unzulässig sind in einen Stabmattenzaun eingeflochtene Sichtschutzstreifen.

Abweichend der oben formulierten Vorgaben sind in Terrassen-Bereichen je Grundstücksgrenze Einfriedungen auf einer Länge von bis zu 5,00 m und bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m als Sichtschutz-Maßnahme und damit auch als geschlossene Wandscheibe zugelassen.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an allen Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,50 m zulässig, es gilt der tiefste an das Bauwerk angrenzende Punkt des geplanten Geländes.
Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher abzufangen.

Ausnahmen sind zulässig zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m).

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwandelementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.
Die Bodenfläche zwischen den vorgenannten Stützwandelementen kann eben oder als geböschte Oberfläche ausgebildet werden und ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Wird die Einfriedung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von ≤ 1,50 m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese stets transparent, d. h. als Maschendraht- oder Stabmattenzaun, bzw. als luft- und lichtdurchlässiger Metallzaun mit in einem Abstand zwischen 4 cm und 8 cm senkrecht angeordneten Stäben, auszuführen.

2.3. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Das Aufbringen loser Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) ist unzulässig.

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

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

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

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

4.1. Regenwasserzisterne mit Retentionsteil

Auf jedem Grundstück ist zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Brauchwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss in den Regenwasserkanal bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 1,5 m³/150 m² Dachfläche (mindestens 1,00 m³), der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s(150 m² Dachfläche).
Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

§ 3
Bestandteile

Der Lageplan vom 03.06.2022 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.

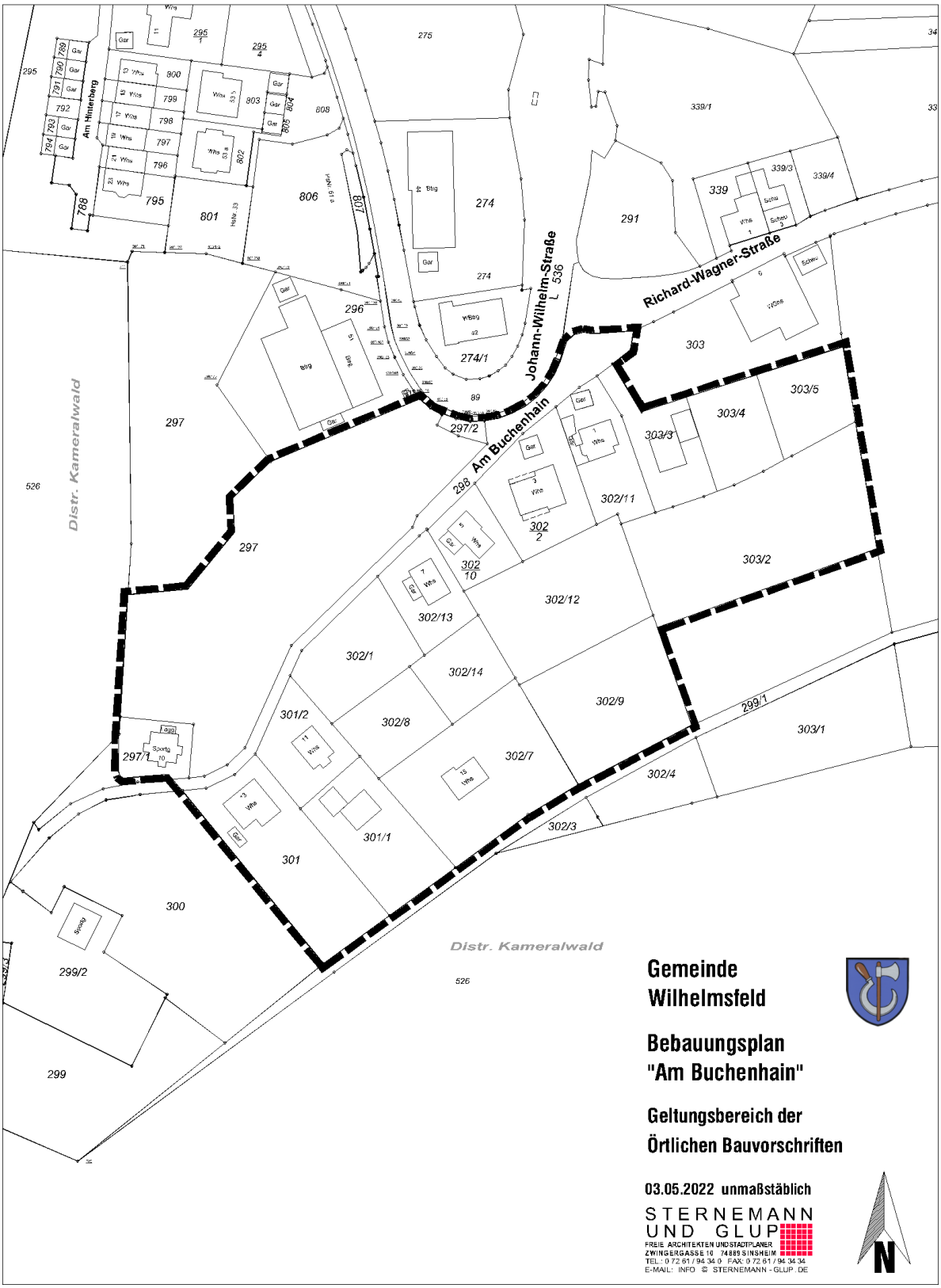
§ 5
Inkrafttreten

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

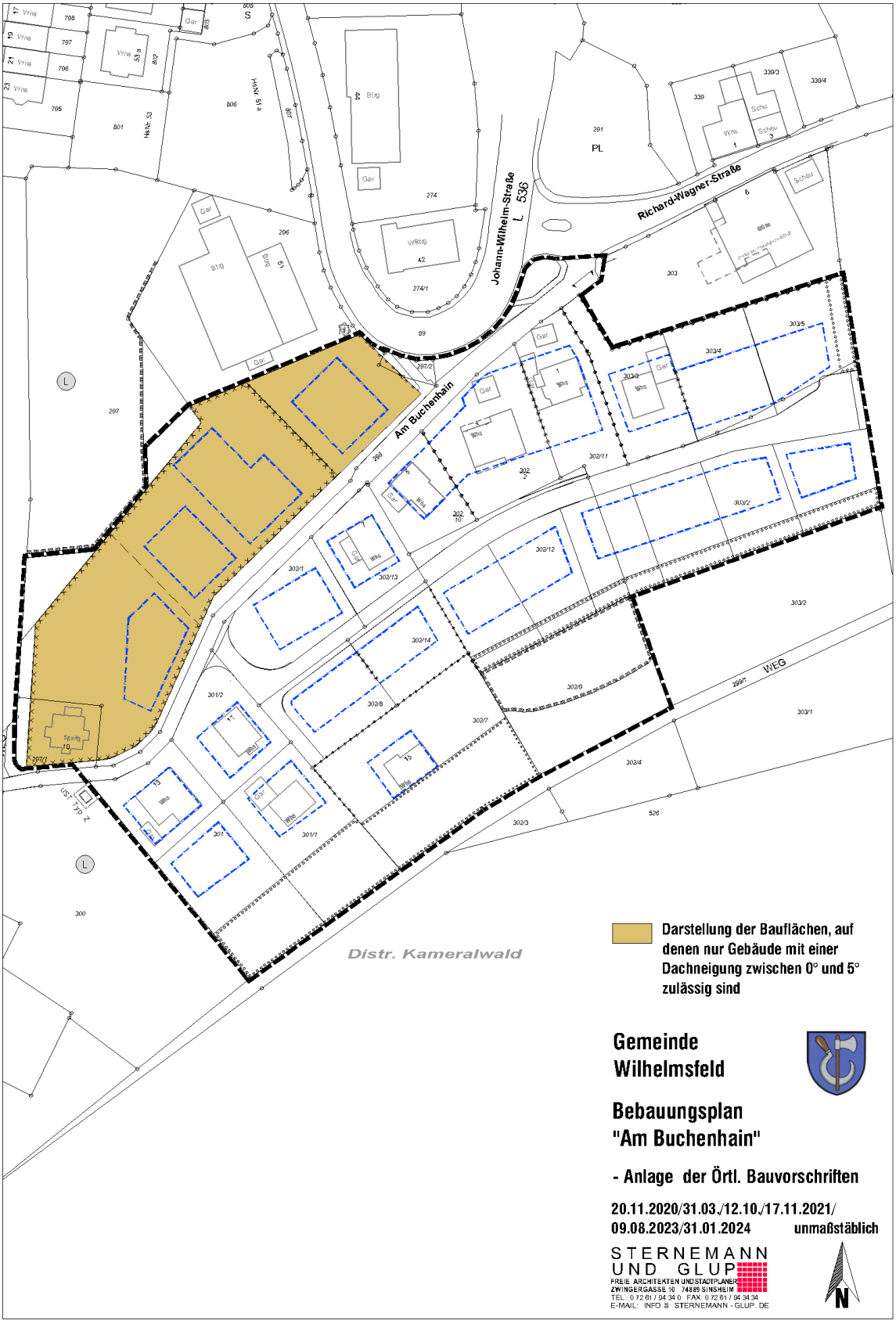
Wilhelmsfeld, den 18.07.2024

Dr. Tobias Dangel, Bürgermeister

Anlage 1


Am Hinterberg
Johann-Wilhelm-Straße
L 536
Richard-Wagner-Straße
Am Buchenhain
Distr. Kameralwald
Distr. Kameralwald
Gemeinde
Wilhelmsfeld
Bebauungsplan
"Am Buchenhain"
Geltungsbereich der
Örtlichen Bauvorschriften
03.05.2022 unmaßstäblich
STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE
N

Anlage 2


Johann-Wilhelm-Straße
L 536
Richard-Wagner-Straße
Am Buchenhain
WEG
PL
Distr. Kameralwald
Darstellung der Bauflächen, auf denen nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° zulässig sind
Gemeinde Wilhelmsfeld
Bebauungsplan "Am Buchenhain"
- Anlage der Örtl. Bauvorschriften
20.11.2020/31.03./12.10./17.11.2021/ 09.08.2023/31.01.2024
unmaßstäblich
STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP. DE
N