

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tannenweg“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) 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 der Gemeinde Wilhelmsfeld am 14.04.2015 folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Tannenweg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als „Anlage 2“ beigefügten Übersichtsplan vom 29.07.2014 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 40° zulässig.

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

1.1.2 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird, die Höhe der sichtbaren Wandscheibe an der Traufe des Gebäudes, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländeoberkante bis zur OK Dachhaut auf 2/3 der Gebäudelänge das Maß von 7,00 m nicht überschreitet und das Pultdach mit der vorhandenen Topographie, d. h. von Westen in Richtung Osten, ansteigt.

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

1.2. Dachfarbe/-material

Geneigte Dachflächen sind im Rot-/Braun- oder Grau-/Anthrazit-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.

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

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.

Im Bodenbereich ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Blindschleiche, Igel, etc.) zu erhalten. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig.

Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flach abzufangen.

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

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwand-Elementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Die Abstandsfläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Anmerkung :

Grundsätzlich sind bei der Abstützung des Geländes ingenieurgeologische Bauweisen oder Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Betonsteinen mit einer dem Naturstein nachempfundenen Oberfläche anstatt der Verwendung künstlicher Materialien (z. B. Betonfertigteile) zu bevorzugen.

Wird die Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von 1,50 m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese transparent im Sinne dieser Satzung auszuführen und darf die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der nicht zu überschreitenden Höhe gilt die Oberkante der Stützmauer.

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. Regenwasserzisterne mit Retentionsteil

Auf den Grundstücken, die nicht an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden können, ist zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Brauchwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss 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.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems ist im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 29.07.2014 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 15.04.2015

Hans Zellner, Bürgermeister

Anlage 1

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>

Anlage 2

