

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“,

8. Änderung

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am 25.07.2019 folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan Nr. 22 „Alte Dielbacher Straße“, 8. Änderung, beschlossen :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom Juni.2019 zu entnehmen.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußerliche 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 7° und 42° zulässig.

Wird eine Dachbegrünung vorgesehen, ist eine flachere Dachneigung zulässig.

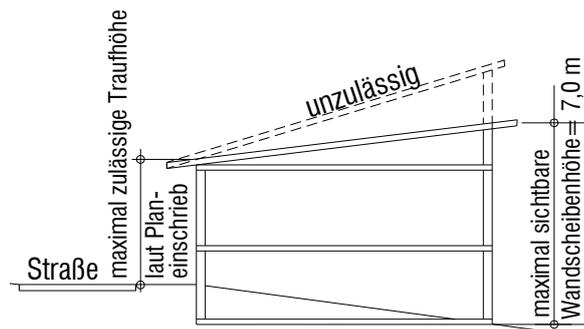
Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt bei einseitig geneigten Pultdächern zwingend 7°, bei sonstigen Dachformen zwingend 34°.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die gewählte Dachneigung den Angaben im Satz 1 entspricht und die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung).

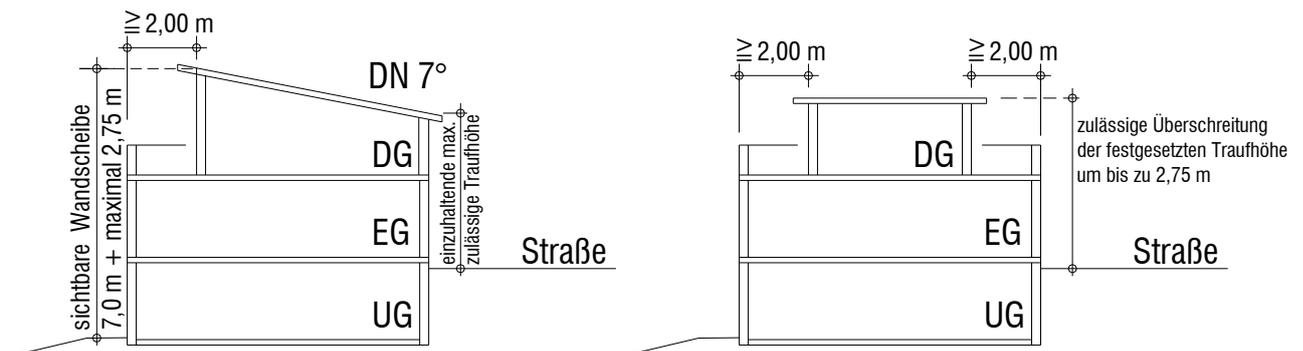
1.1.2 Dachform

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer sowie Pultdächer und begrünte Flachdächer (siehe Ziffer 1.1.1) zulässig.

Einseitig geneigte Pultdächer sind grundsätzlich zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden und gleichzeitig die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), wenn nachfolgend nicht anders beschrieben, das Maß von 7,00 m nicht überschreitet.



Bei Staffelgeschossen darf das zulässige Maß der sichtbaren Wandscheibe bzw. die zulässige Traufhöhe um bis zu 2,75 m dort überschritten werden, wo die Außenwand des Dachgeschosses auf der gesamten Gebäudelänge um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.



Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer zulässig. Sie sind bei einer Dachneigung von kleiner als sieben Grad im Sinne der Ziffer 1.1.3 zu begrünen.

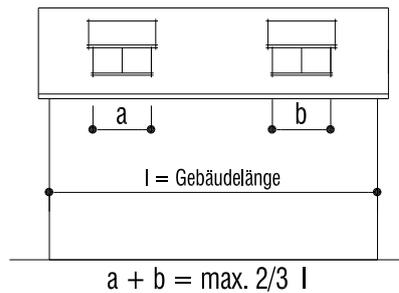
1.1.3 Dachfarbe/-material

Die Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit einzudecken.

Darüber hinaus werden begrünte Dächer (Substratstärke mindestens 5 cm) ausdrücklich zugelassen.

Unbeschichtete, metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte



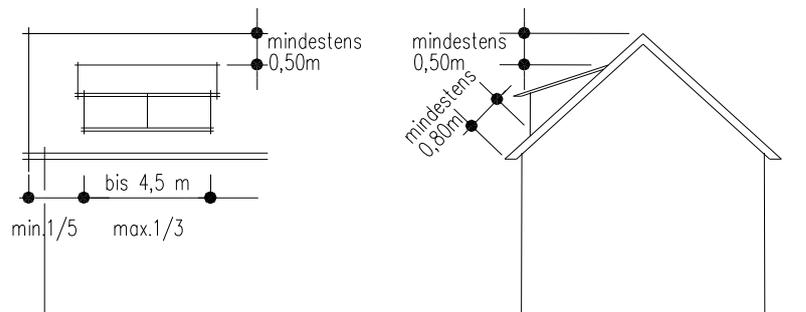
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf 1/3 der Baukörperlänge (maximal 4,50 m) begrenzt.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ▪ vom Ortgang | mindestens 1/5 der Baukörperlänge |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten | mindestens 1,50 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mindestens 0,80 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen) | mindestens 0,50 m |

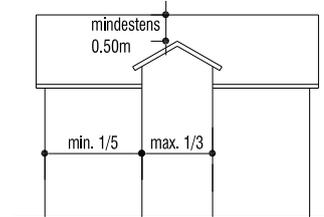
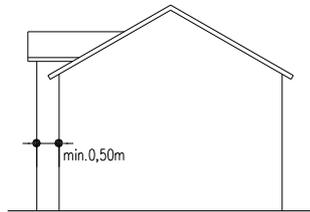


Die Breite des Zwerchgiebels (Element, welches mindestens 0,50 m vor die Hauptfassade vortritt) wird auf maximal 1/3 der Baukörperlänge begrenzt.

Der Zwerchgiebel darf, ergänzend zu der Systemskizze, sowohl mit einem Satteldach und Tonnendach, als auch mit einem Pultdach ausgeführt werden.

Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1/5 der Baukörperlänge
- vom First mindestens 0,50 m
- zwischen mehreren Zwerchgiebeln mindestens 1,50 m



1.2. Außenwände

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Unbeschichtete, metallische Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton, als beschichtete Metallfassade bzw. mit Faserzementplatten erstellt werden.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Eine kleinteilige Durchmischung mit mehreren Materialien ist bei Flächen unter 50 m² nicht zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade sind ausschließlich bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

2.2.

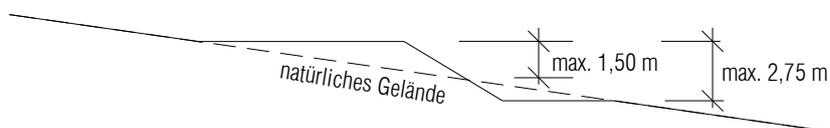
Werbetafeln, Plakatwände sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3. LBO)

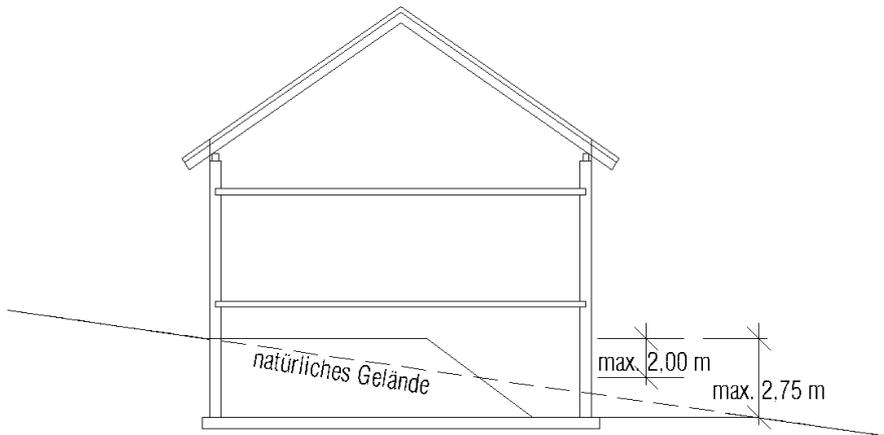
3.1. Geländegestaltung / Außenanlagen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen zu beachten.

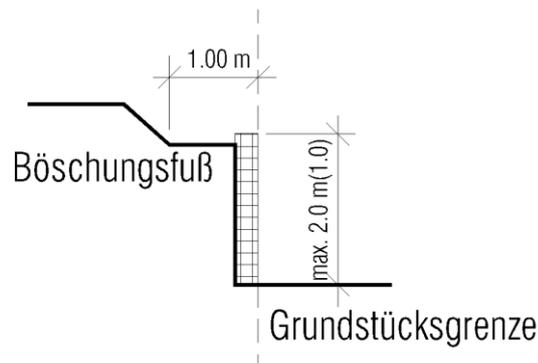
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.



- Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind innerhalb der Baugrundstücke jeweils mit einer maximalen Höhe von 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Terrasierte Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.



- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Terrassierung der direkten Geländeanschlüsse an den Hauptbaukörper sind jeweils mit einer maximalen Höhe von 2,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, soweit die Summe der Aufschüttungen und Abgrabungen von 2,75 m nicht überschritten wird. Die Gesamthöhe einschließlich Stützmauern darf die Höhe von 2,75 m nicht überschreiten, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zur Grundstücksgrenze.
- Im Falle der Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze, ist zwischen Stützmaueroberkante und anschließendem Böschungsfuß ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.



3.2. Einfriedigungen

3.2.1 Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der jeweiligen OK Gehweg, nicht überschreiten.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zugelassen; eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm ist einzuhalten.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen.

An Nachbargrenzen sind Sockelmauern unzulässig.

3.2.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:

- frei wachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat (Nadelgehölze sind unzulässig)

Artenverwendungsliste

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sabucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus i. A.*)
Ginster (*Cytisus, Genista i. A.*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
- geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

Abweichend von den Ziffern 3.2.1 und 3.2.2, Satz 1, sind geschlossene Einfriedigungen an Nachbargrenzen, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes bzw. bei beiderseitigem Einverständnis, bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen. Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

3.3. Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke und an Nachbargrenzen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, gemessen von der an das Bauwerk angrenzenden Fahrbahnoberkante.

Unstrukturierte Betonflächen sind unzulässig.

3.4. Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

Von den gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Es ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage je Hauptgebäude zulässig.

5. PKW-Stellplätze (§ 74 (2) 2. LBO)

5.1.

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

- Wohnungen bis zu 45 m² Wohnfläche : 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 45 m² Wohnfläche : 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung

5.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).

Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom April 2019 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).

Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde. Sie wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach, den 26.07.2019

Peter Reichert, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ ist die Satzung in Kraft getreten.

