

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Sonnenberg“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2021 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderte Darstellung Bestandteile der erneuten Offenlage der Örtlichen Bauvorschriften sein sollen. Diese sind farbig hinterlegt. Stellungnahmen können daher nur zu dieser Darstellung abgegeben werden.

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GB I. Nr. 16 S. 313) 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 Angelbachtal am _____ die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 11.02.2021 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 16° und 38° zulässig.

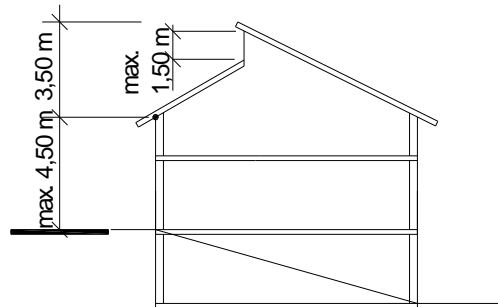
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 8 cm vorgesehen ist.

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 Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

1.1.2 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firshöhen eingehalten werden und die Dachfläche mit der vorhandenen Topographie, d. h. von Nord-Osten in Richtung Süd-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 Dachflächen.

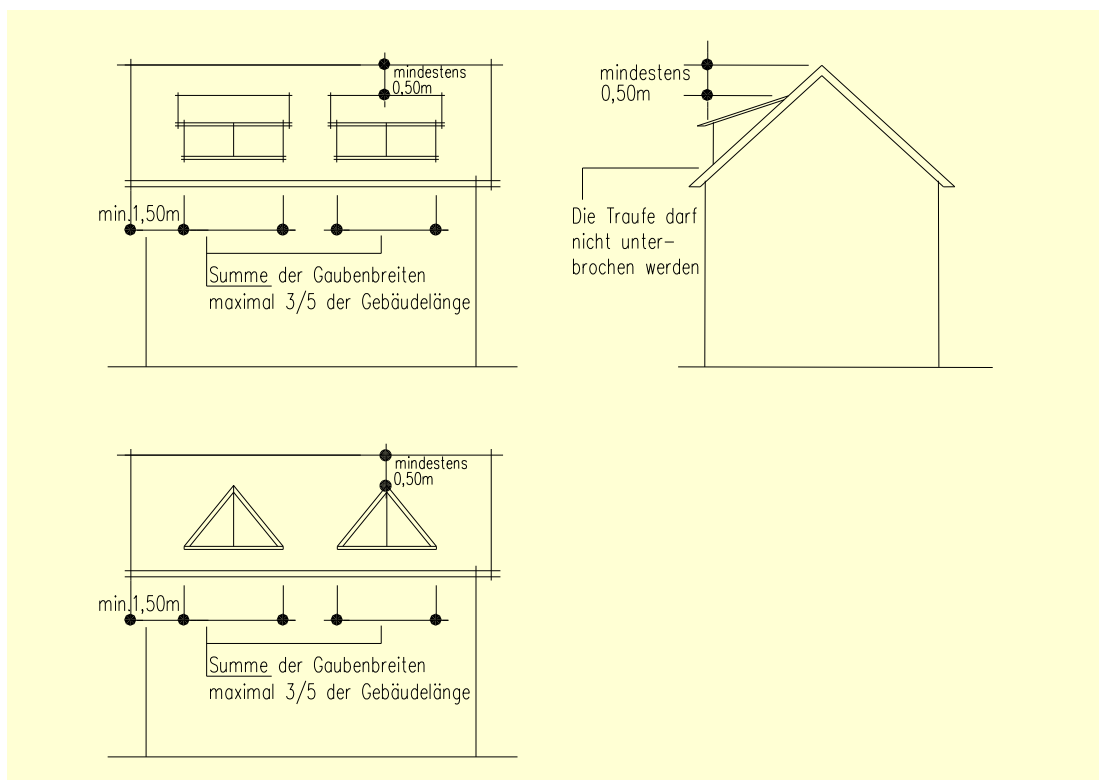
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen je Dachseite in ihrer Summe drei Fünftel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

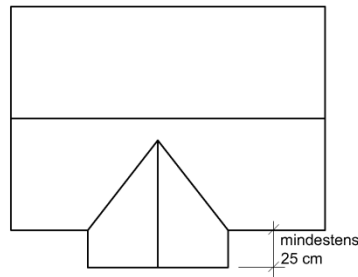
Es ist der nachfolgend genannte Abstand einzuhalten :

- vom Ortgang : mindestens 1,50 m
- vom First : mindestens 0,50 m (senkrecht gemessen)

Durch Gauben und Dacheinschnitte darf die 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.

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

2.1. Einfriedigungen

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich (Fläche mit einem Abstand von bis zu 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen) das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Tiefbordstein der Straßenbegrenzungslinie.

Als Einfriedigung sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (*wird nachgereicht*), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

Hiervon abweichend sind in Terrassen-Bereichen je Grundstücksgrenze Einfriedigungen 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

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an allen Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,50 m zulässig, jeweils gemessen von dem tiefsten an das Bauwerk angrenzenden 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 Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von $\leq 1,50$ m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese stets transparent auszuführen.

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.

Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

2.4. 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 folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnfläche von 50 m² : 1,0 Stellplatz
- ab einer Wohnfläche größer/gleich 50 m² : 2,0 Stellplätze

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 19.10.2020 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).

Angelbachtal, den _____

Frank Werner, Bürgermeister

Anlage

