

Vorentwurf

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Eichenweg“

Planungsstand :  
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Gemeinde Angelbachtal am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Eichenweg“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 19.10.2020 zu entnehmen.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

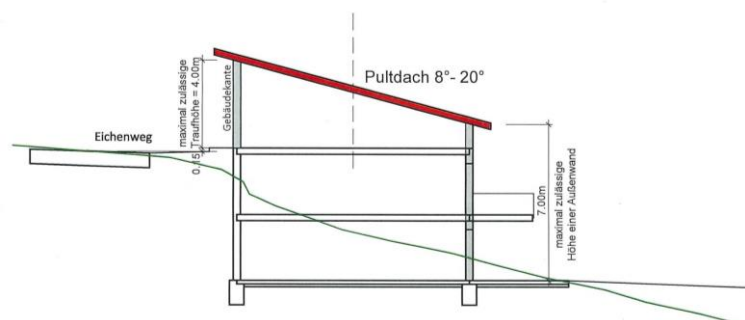
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

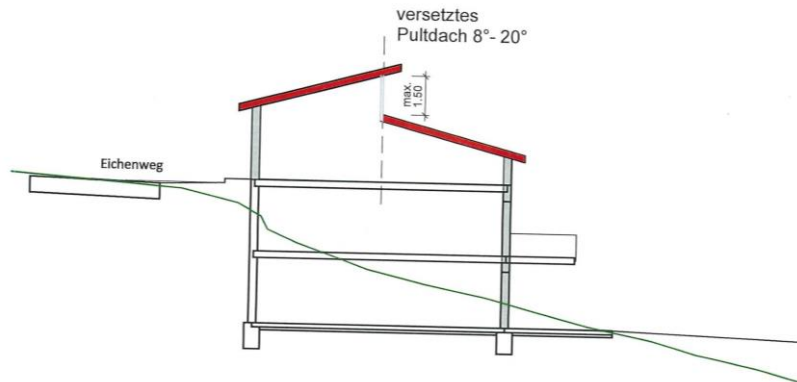
##### 1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

##### 1.1.1 Dachform/Dachneigung

Zulässig sind ausschließlich in Richtung Süd-Osten ausgerichtete einseitig geneigte Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 8° bis 20°.



Darüber hinaus sind gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, wenn die Wandhöhe zwischen den zwei Dachflächen das Maß von 1,50 m nicht überschreitet.



### 1.1.2 Dachmaterial

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

### 1.1.3 Dachfarbe/-material

Geneigte Dachflächen sind in Rot-/Braun- oder Grau-/Anthrazit-Tönen einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dachflächen.

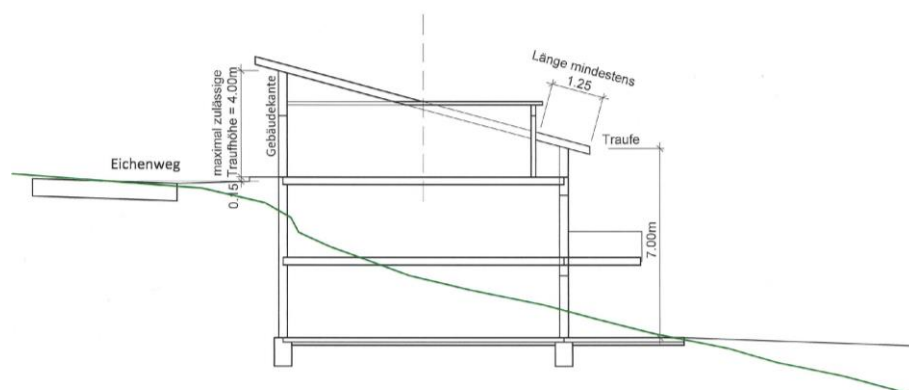
### 1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

Durch Gauben und Dacheinschnitte darf die Traufe nicht unterbrochen werden (durchgehende Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,25 m).



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

### **2.1. Einfriedigungen**

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Straßen-Hinterkante.

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

### **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.

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 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 ver-  
setzt, 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, Schotterrassen, 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.

Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen 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 m<sup>2</sup> : 1,0 Stellplatz
- ab einer Wohnfläche größer/gleich 50 m<sup>2</sup> : 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

