

Entwurf

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Eichenweg“

Planungsstand :

erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB sowie § 3 (2) BauGB.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift versehen. Stellungnahmen können daher nur zu diesen Festsetzungen abgegeben werden.

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

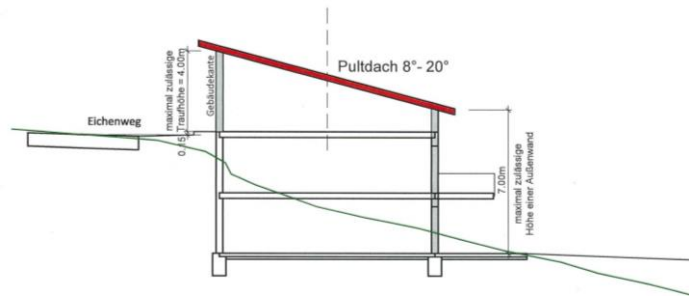
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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

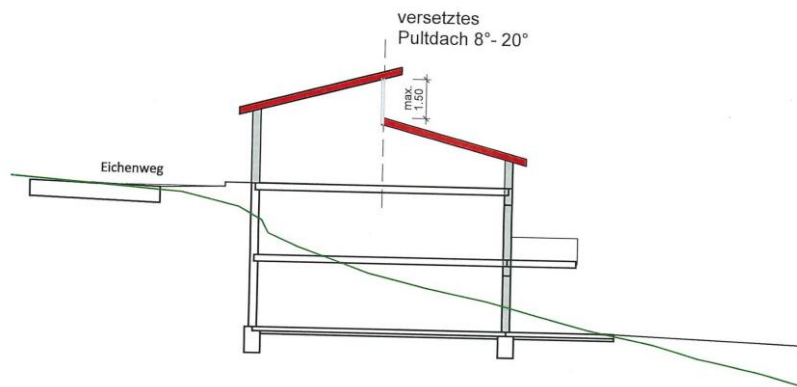
1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachform/Dachneigung

Zulässig sind ausschließlich in Richtung Süd-Osten ausgerichtete einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung 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 Dachfarbe

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

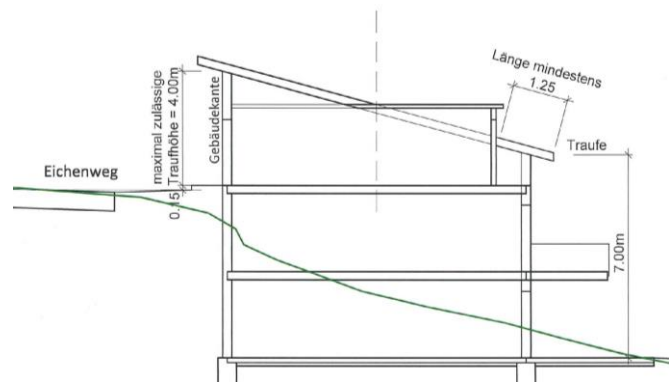
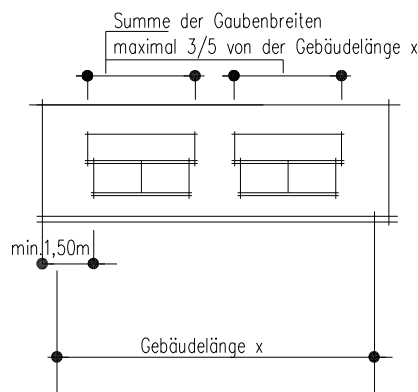
1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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 **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 gesetzt, 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 Flächegestaltung 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 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

