



Entwurf

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Traubenstock – Neuaufstellung“ (7. Änderung)

Planungsstand : 29.01.2024/09.01.2025/**04.12.2025**

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2023 (GB I. S. 170), und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98), m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, hat der Gemeinderat der Stadt Waibstadt am \_\_\_\_\_ die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Traubenstock – Neuaufstellung“ beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 09.01.2025 zu entnehmen.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich der 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**

**Die Dachneigung darf, wenn nachfolgend nicht anders angegeben, frei gewählt werden.**

Im Baugebiet ist bei „geschlossener Bauweise“ nur **einheitlich ein Flachdach**, ein maximal 5° geneigtes Pultdach oder ein Satteldach mit einer Dachneigung 20°, zugelassen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen beträgt in der „offene Bauweise“ die Dachneigung zwingend 32°.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften oder die Hausgruppe eine einheitliche Dachneigung im Sinne des Satzes 1 dieser Festsetzung erhalten.

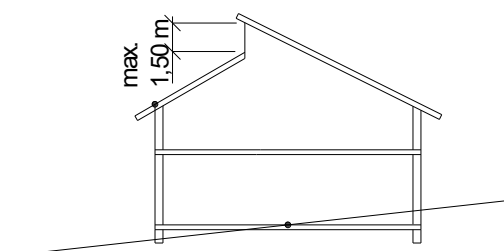
### 1.1.2 Dachform

Zulässig sind, wenn in Abhängigkeit der zulässigen Bauweise und Geschossigkeit unter der Ziffer 1.1.1 nicht anders vorgegeben, **alle Dachformen**.

Darüber hinaus gilt :

**Einseitige Pultdächer** sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird und die **Firshöhe** diese um nicht mehr als **1,00 m überschreitet**.

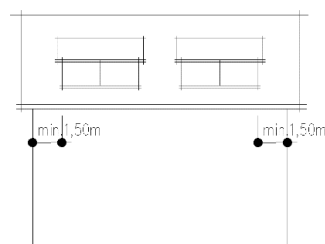
Bei **versetzten Pultdächern** darf, die den Höhenunterschied beider Dachflächen beschreibende sichtbare Wandfläche das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.



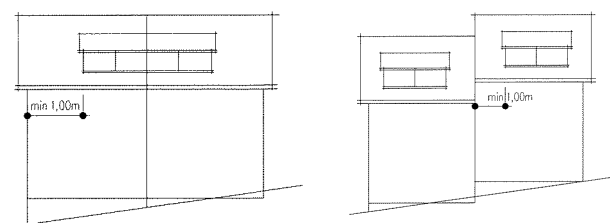
**Flachdächer** dürfen errichtet werden, wenn mit der Oberkante der Attika des Daches die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 0,50 m überschritten wird.

### 1.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelaußenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,50 m erhalten.



Bei Doppelhaus-Hälften oder Hausgruppen-Einheiten gilt die Gebäudetrennwand nur dann als „Giebelaußenwand“, wenn die Dachflächen dieser Gebäude unterschiedliche Trauf- und Firshöhen aufweisen.

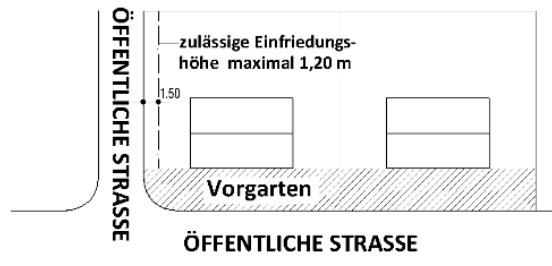


## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

### **2.1. Einfriedungen**

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf entlang der Straßenbegrenzungslinie (Abstandsfläche von 1,50 m) und im Bereich des Vorgartens das Maß von **1,20 m nicht überschreiten**. Ansonsten gelten die Vorgaben des Nachbarrechtes für Baden-Württemberg.

Als Bezugspunkt der einzuhaltenden Höhe gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.



### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der beigefügte Lageplan vom 09.01.2025 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).

Waibstadt, den \_\_\_\_\_

Boris Schmitt, Bürgermeister

Anlage

