

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“, 1. Änderung

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.20219 (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 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Stadt Waibstadt am 23.02.2021 die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Vorderer Kühnberg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan der Ursprungfassung vom 11.11.2014 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 18° und 40° zulässig.

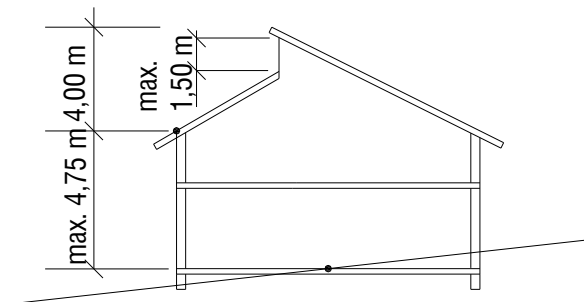
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 8 cm vorgesehen ist.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°. 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 Firsthöhen eingehalten werden und die Dachfläche mit der vorhandenen Topographie, d. h. von Süden in Richtung Norden, 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.

1.2. Dachfarbe/-material

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

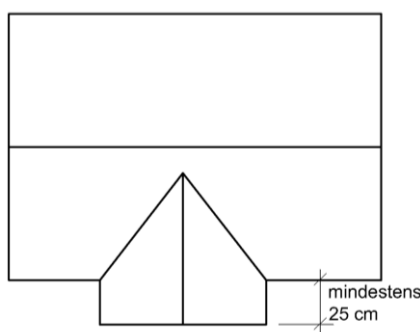
Demgegenüber dürfen unbeschichtete Metall-Dächer (Kupfer, Zink, Blei) keine Verwendung finden.

1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

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 nicht angerechnet.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf gegen die öffentliche Verkehrsfläche das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (wird ergänzt), 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 Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flach abzufangen.

Ausnahmen sind zulässig zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m).

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwand-Elementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Die Abstandsfläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Anmerkung :

Grundsätzlich sind bei der Abstützung des Geländes ingenieurgeologische Bauweisen oder Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Betonsteinen mit einer dem Naturstein nachempfundenen Oberfläche anstatt der Verwendung künstlicher Materialien (z. B. Betonfertigteile) zu bevorzugen.

Wird die Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von 1,50 m zu einer Stützmauer ver-
setzt, ist diese stets transparent im Sinne der Ziffer 2.1.2, Satz 1 dieser Satzung 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.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

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

- Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche : 1 Stellplatz
- Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche : 2 Stellplätze

§ 3 Bestandteile

Der Übersichtsplan der Ursprungsfassung vom 11.11.2014 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 24.02.2021

Joachim Locher, Bürgermeister

Anlage

