

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hummelberg II“

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckesheim am 22.07.2020 folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Hummelberg II“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 13.11.2019 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

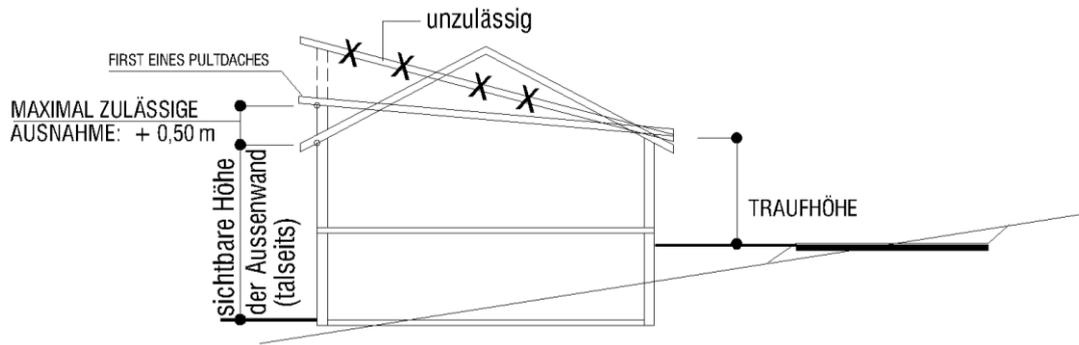
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 40°.

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.

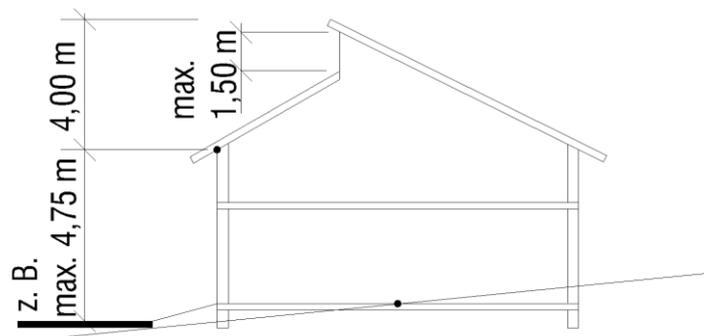
1.1.2 Dachform

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

Eine hiervon abweichende Dachrichtung wird zugelassen, wenn die hieraus talseits entstehende sichtbare Höhe der Außenwand (gemessen von der Oberkante der zukünftigen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion) an keiner Stelle das Maß, das sich bei der Ausführung eines symmetrischen Satteldaches ergeben würde, um mehr als 0,50 m überschreitet.



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. Dachmaterial

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

1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| ▪ vom Ortgang | mindestens 1,00 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebeln | mindestens 1,00 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen) | mindestens 0,50 m |

Die Festsetzung der Ziffer 1.3 schließt Nebengiebel **nicht** ein.

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

2.1. Einfriedigungen

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.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse 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 flacher abzufangen.

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

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.

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.

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

4. Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Auf den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bauflächen ist das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Regenwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt mindestens 2,0 m³/100 m² Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,2 l/s (je 100 m² Dachfläche).

Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau selbsttätig wieder entleert.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder ...

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden
- an die Kanalisation angeschlossen werden

- über eine Rigole unterirdisch versickert werden

Dieses ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch nachzuweisen.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 13.11.2019 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).

Meckesheim, den 23.07.2020

Maik Brandt, Bürgermeister

Anlage 1



Anlage 2

