

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorderer Blösenberg“

Planungsstand : Satzungsbeschluss

Aufgrund von § 74 Abs. 1-3 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1)), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckesheim am 25.01.2023 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorderer Blösenberg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußerliche 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°.

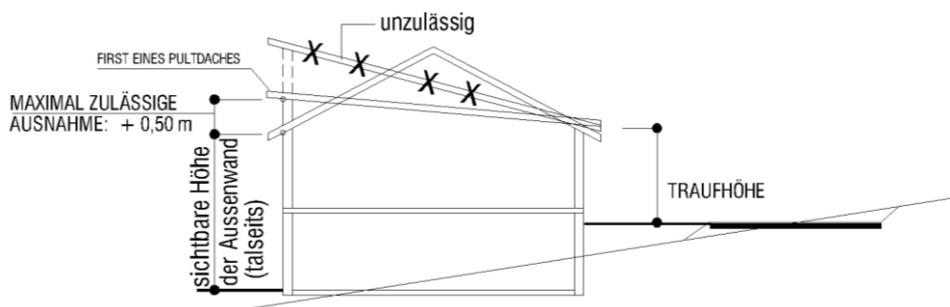
Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

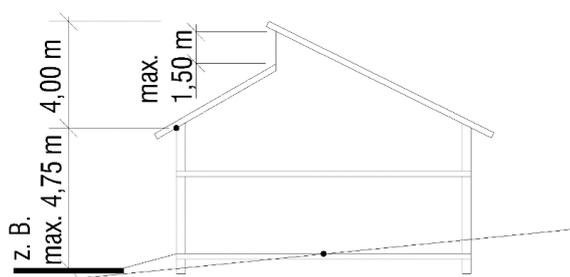
1.1.2 Dachform

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden und die Dachfläche mit der vorhandenen Topografie, 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. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten (die maßgebliche Gebäudelänge ist die Länge eines Gebäudes, ohne Berücksichtigung der im § 5 Abs. 6 LBO genannten untergeordneten Bauteile und Vorbauten).

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.

1.3. Außenwände

1.3.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich traditionell orts- und regionaltypische Materialien. Dieses sind verputzte Oberflächen, Naturstein, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton, Faserzementplatten bzw. als beschichtete Metallfassade erstellt werden.

1.3.2 Farbgestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne – dieses sind insbesondere die RAL-Farben : 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Anforderungen an Werbeanlage (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Böschungen und Stützmauern

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 Einfriedung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von $\leq 1,50$ m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese stets transparent auszuführen.

Anmerkung :

Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurbio-logische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen (z. B. begrünte Trockenmauern, begrünte Betonfertigteile usw.) einem Ausbau mit toten Materialien (z. B. Beton) vorzuziehen.

3.2. Einfriedigungen

3.2.1 Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der OK Gehweg, nicht überschreiten.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

3.2.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von :

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat (Nadelgehölze sind unzulässig)
- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
- Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

Auf die Artenverwendungsliste wird verwiesen.

Abweichend von den Ziffern 3.2.1 und 3.2.2 sind geschlossene Einfriedigungen an Nachbargrenzen, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes bzw., bei beiderseitigem Einverständnis, bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen (Doppelhaus-Bebauung). Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

3.3. Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

4. 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

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

Auf den gesamten Bauflächen, ausgenommen sind die Gebäude des Bestandes entlang des „Blösenbergweg“, 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 01.02.2022 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 _____

Maik Brandt, Bürgermeister

