

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berkheim die örtlichen Bauvorschriften am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1492/1, 1753, 1751, 1752, 1753/1, 1754, 1755, 1756, 1756/1, 1756/2, 1801, 1802, 1803 sowie Teilflächen der Flurnummern 1492, 1668, 1749, 1750, 1804 der Gemarkung Berkheim und hat eine Größe von ca. 2,36ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil mit Begründung und die Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Berkheim, den __.__.____

Bürgermeister Walther Puza

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

Zulässige Dachformen: SD, WD
(siehe Planzeichnung)

SD/WD

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden gemäß Planzeichnung zulässig: SD (Satteldach), Walmdach (WD).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, Garagen und Nebengebäude dürfen andere Dachformen haben.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

DN=
20-45°

Zulässige Dachneigung: 20-45°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten, Garagen und Nebengebäude dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30% der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch „stehende Gaube“ genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,00m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50m.

Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,50m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Blendwirkungen (z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen) sind auszuschließen.

2.2 Gestaltung unbebaute Fläche, Einfriedungen, Stellplätze

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen.

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallenden Aushub umzusetzen.

Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,00m erlaubt. Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen – mit Ausnahme bei Garagenzufahrten – sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 0,50m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschungen abzufangen.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z. B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Oberflächen- wasser und Regenwasser- bewirtschaftung	Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.
Vorgärten	Die der Straße zugewandten nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Zusammenhängende Steingärten sind unzulässig.
Einfriedungen	<p>Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Sockelmauern sind unzulässig.</p> <p>Sichtschutzmatten, Gabionenzäune oder Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind unzulässig.</p> <p>An Kreuzungsbereichen dürfen dauerhafte Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen – eine Höhe von 0,90m über Fahrbahn nicht überschreiten.</p>
Stellplätze	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten; diese darf nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).</p> <p>Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p>