Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Eberbach - Stadtbauamt

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grenzweg“

Aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68) hat der Gemeinderat am 22.11.2012 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grenzweg“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 04.10.2011 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

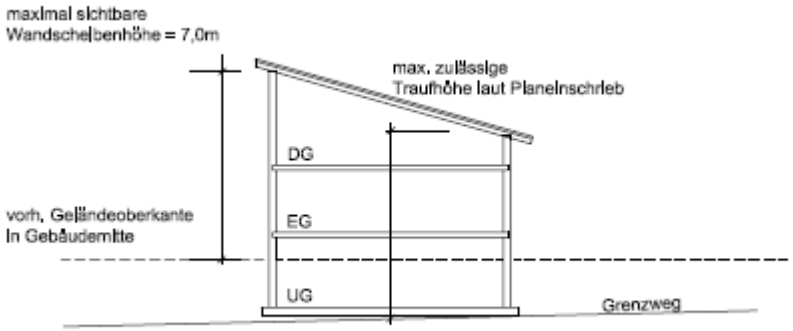
Es sind Dachneigungen zwischen 34° und 45° zulässig.

Wird eine Dachbegrünung vorgesehen, ist eine flachere Dachneigung zulässig.

1.1.2 Dachform

Für die Hauptbaukörper sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Einseitige Pultdächer sind mit einer nach Südwesten geneigten Dachfläche zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden und die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante in Gebäudemitte bis zum First (OK Dachhaut) das Maß von 7,00 m nicht überschreitet.



Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind Satteldächer sowie Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.3 Dachfarbe/-material

Die Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit einzudecken.
Darüber hinaus werden begrünte Dächer (Substratstärke mindestens 5 cm) ausdrücklich zugelassen.

1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Zwerchgiebel

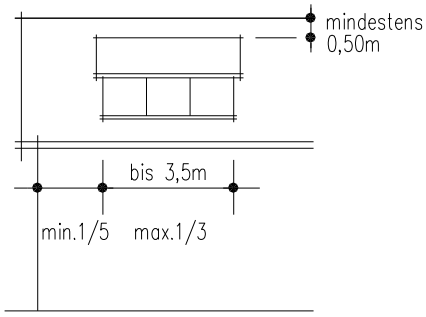
1.1.4.1 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

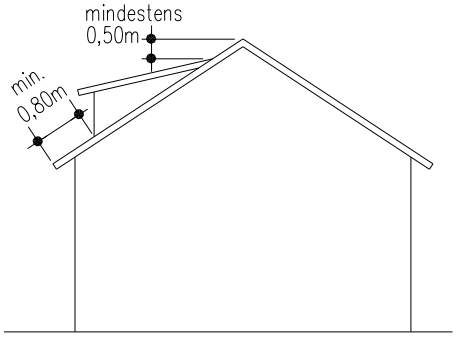
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite 2/3 der Gebäudewandlänge nicht überschreiten.
Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf 1/3 der Gebäudewandlänge (maximal 3,50 m) begrenzt.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang — mindestens 1/5 der Gebäudewandlänge
- zwischen mehreren Dachaufbauten — mindestens 1,50 m
- von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) — mindestens 0,80 m
- vom First (senkrecht gemessen) — mindestens 0,50 m



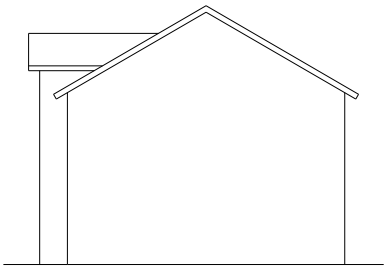


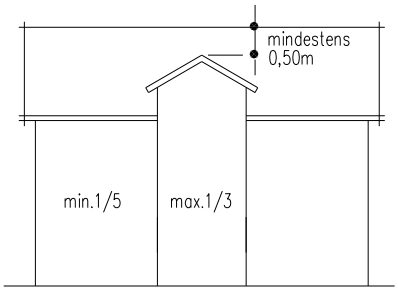
1.1.4.2 Zwerchgiebel

Die Breite eines Zwerchgiebels wird auf maximal 1/3 der Gebäudewandlänge begrenzt.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang mindestens 1/5 der Gebäudewandlänge
- vom First mindestens 0,50 m
- zwischen mehreren Zwerchgiebeln mindestens 1,50 m





1.2. Außenwände

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig. Die Auflistung ist abschließend.

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

1.2.2 Farbgestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne. Dies sind die RAL- Farben:
1004-1007, 1016-1018, 1021, 1026, 2011, 3013-3020, 3024, 4006 sowie 6018.

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

2.1.

Werbeanlagen sind nur für die im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen und nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Fassade sind ausschließlich bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und einer Gesamthöhe von 0,80 m und einer Gesamtbreite von 2,0 m zulässig.

2.2.

Werbetafeln, Plakatwände sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

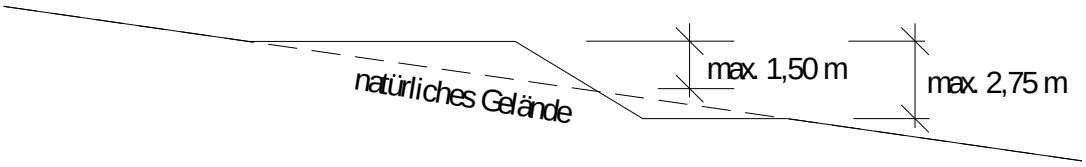
3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Geländegestaltung / Außenanlagen

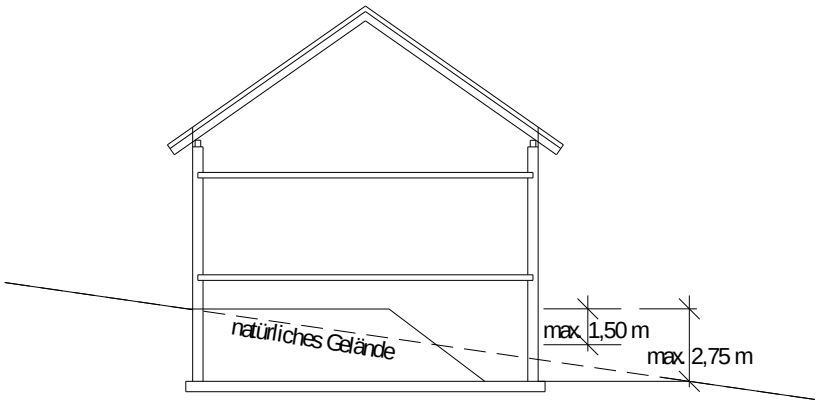
Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen zu beachten.
Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

- Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind innerhalb der Baugrundstücke jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Terrassierte Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.



- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Terrassierung der direkten Geländeanschlüsse an den Hauptbaukörper sind jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, soweit die Summe der Aufschüttungen und Abgrabungen von 2,75 m nicht überschritten wird.
  Die Gesamthöhe einschließlich Stützmauern darf die Höhe von 2,75 m nicht überschreiten, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zur Grundstücksgrenze.



- Im Falle der Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze ist zwischen Stützmauerober-kante und anschließendem Böschungsfuß ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3.2. Einfriedigungen

3.2.1 Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der jeweiligen OK.- Gehweg, nicht überschreiten.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen; eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm (war bereits im Vorentwurf) ist einzuhalten.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen.
An seitlichen Nachbargrenzen sowie den Grenzen im Übergang zur freien Landschaft sind Sockelmauern unzulässig.

3.2.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:

- frei wachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat (Nadelgehölze sind unzulässig)

Artenverwendungsliste

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schwarzer Holunder (Sabucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Hundsrose (Rosa canina)
Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Weißdorn (Crataegus i. A.)
Ginster (Cytisus, Genista i. A.)
Rote Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligrustrum vulgare)

- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
- geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

3.3. Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke und an Nachbargrenzen bis maximal 1,50 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,00 m, gemessen von der Oberkante der jeweilig vorgelagerten Verkehrsfläche zulässig.
Unstrukturierte Betonflächen sind unzulässig.

3.4. Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.
Von den gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind mind. 1/3 der Gehölzliste des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Es ist nur eine Satelliten-Empfangsanlage je Hauptgebäude zulässig.

5. PKW-Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Stellplatzverpflichtung für 1,5 Stellplätze pro Wohnung.
Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung sind grundsätzlich aufzurunden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).
Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

§ 3
Bestandteile

Der Lageplan vom 04.10.2011 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).

Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde. Sie wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach, den 22.11.2012

Bernhard Martin, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ ist die Satzung in Kraft getreten.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Grenzweg", Stadt Eberbach

