

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Forstgarten“

Aufgrund von § 74 Abs. 1-3 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) – in Kraft seit 01.03.2010 – sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558), hat der Gemeinderat der Stadt Schöna am 05.11.2010 folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Forstgarten“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 04.01.2010 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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (siehe Festsetzung im Bebauungsplan) sind, wenn nachfolgend nicht anders angegeben, Dachneigungen zwischen 34° und 55° zulässig.

Wird eine Dachbegrünung ausgeführt, ist eine flachere Dachneigung zulässig (Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO).

Für das Kulturdenkmal „Obere Gasse Nr. 28“ beträgt die verbindlich einzuhaltende Dachneigung 55°.

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ kann die Dachneigung frei gewählt werden.

1.1.2 Dachform

Für die Hauptbaukörper sind symmetrische Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Darüber hinaus sind einseitige Pultdächer im ausgewiesenen „Sondergebiet“ zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

1.1.3 Dachfarbe/-Material

Die Dächer im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun sowie anthrazit einzudecken.

Darüber hinaus werden begrünte Dächer (Substratstärke mindestens 5 cm) ausdrücklich zugelassen.

Unzulässig sind Dächer aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink und Blei).

1.2. Außenwände

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien wie Putze, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

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

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.2.2 Farbgestaltung

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

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

Werbeanlagen auf Dachflächen dürfen mit ihrer Oberkante den jeweiligen Gebäudefirst nicht überschreiten.

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

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

3.1. Einfriedungen

3.1.1 Höhe der Einfriedungen

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

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

3.1.2 Art der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von :

- Naturstein-Mauerwerk
- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
- 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*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus* i. A.)
Ginster (*Cytisus*, *Genista* i. A.)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)

Abweichend von den Ziffern 3.1.1 und 3.1.2, Satz 1, sind geschlossene Einfriedungen an Nachbargrenzen, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes, bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen.

Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

4. PKW-Stellplätze (§ 74 (2) 2. LBO)

4.1.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung.

Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung sind grundsätzlich aufzurunden.

4.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge).

5. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Der Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen ist über hierfür zu errichtende Kanäle in den „Greinerbach“ einzuleiten.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 04.01.2010 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 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.

Schöna u, 03.02.2011

Marcus Zeitler, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 09.02.2011 ist die Satzung in Kraft getreten.