Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften „Hasselbacherhof“

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 20.03.1997 (GBl. S. 101), hat der Gemeinderat der Stadt Schönau am 23. Mai 2003 die örtlichen Bauvorschriften „Hasselbacherhof“ als Satzung beschlossen:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasselbacherhof“ identisch und ergibt sich aus dem Plan.

§2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen B 1.0 bis einschließlich B 4.4 vom 10.03.2003 mit den durch Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2003 gebilligten Änderungen (Fassung vom 26.05.2003).

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) handelt, wer den aufgrund § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abrundungssatzung „ Hasselbacher Hof“) im Geltungsbereich außer Kraft.

Schönau, 27. Mai 2003

-Krämer-
(Bürgermeister)

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

(§ 74 LBO v. 08.05.1995 (BGBl. S. 617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.12.2000)

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanea "Hasselbacherhof" identisch.

B 1.0 Abstandsflächen (§§ 4 und 5 LBO)

Es muss ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m eingehalten werden.
Zwischen Straße und Baugrenze ist ein Mindestabstand von 6,00 meinzuhalten.
Maßgebend ist die westliche Grenze des Straßengrundstücks. Für die hangseitig, östlich gelegenen Grundstücke ist von dort zunächst ein Straßenraum von 4,75 m einzumessen, erst dann folgen die geforderten Abstandsflächen.

Im Norden und im Süden des Geltungsbereichs ist gemäß LBO der Waldabstand von 30 m zu beachten. In Abstimmung mit dem Forstamt Heidelberg ist bei den bestehenden Gebäuden im Norden eine geringfügige rückwärtige Entwicklung (6 m) hangaufwärts auch innerhalb des Waldabstands tolerierbar, da die Entwicklung vom Waldrand weg erfolgt und der Waldrand selbst hangaufwärt orientiert ist. Im Süden ist eine Entwicklung nur innerhalb des durch den Bestand auf dem schmalen Grundstück bereits auf 20 m reduzierten Waldabstands toleriebar. Ist auf bislang unbebauten Grundstücken eine Bebauung bei Einhaltung des 30 m Abstands möglich, so ist dieser Waldabstand zwingend einzuhalten.

Von dieser Vorschrift blieben eventuell weitergehende Abstandsflächenregelungen nach § 5 LBO unberührt.

B 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 11 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 2.1 Kniestock

Der Kniestock darf maximal 0,60 m bei einer sichtbaren Geschosshöhe betragen. Bei mehreren sichtbaren Gechossen ist ein Kniestock unzulässig.

B 2.2 Dachflächen

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 14 und 32°.
Die Dächer sind in dunklem Farbton einzudecken. Metalleindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben sind in Form von Dreiecks-, Satteldach- und Schleppgauben grundsätzlich zugelassen, solange sie die Form des Daches nicht beeinträchtigen. Bezüglich Gestalt und Größe wird festgelegt:

- Die Summe der Gaubenlänge an einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge die ser Dachseite nicht überschreiten.
- Die Höhe der Gaubenvorderwand darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Gaubenvorderseite bis zur Oberkante der Gaubenkonstruktion.
- Der seitliche Abstand zum Giebel, zur Grundstücksgrenze (bei Grenzbebauung) bzw. zur nächsten Gaube muss mindestens 1,25 m betragen.
- Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
- Die zulässige Neigung der Sattelgauben ist auf 30 bis 45° festgelegt.
- Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

B 3.0 Befestigte Flächen und Stellplätze (§ 37 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Befestigte Flächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

B 4.0 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nach folgenden Maßen zu errichten:

- maximal 1,00 m an öffentlichen Verkehrswegen
- maximal 1,50 m an den übrigen Grundstücksgrenzen

Einfriedungen in geschlossener Form (Mauern, Draht-, Bretterzäune u.ä.) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 20 m zulässig.
Bei Verwendung von Maschendraht sind Einfriedungen abzupflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Nadelgehölze und Thujapflanzungen sind unzulässig.
Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.
An Stützmauern ab 1,20 m Höhe sind Einfriedungen nur in Form von Sicherheitsabpflanzungen zulässig.
Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

B 4.2 Böschungen

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,3 zu dulden.
An Stelle von Böschungen können Stützmauern gemäß Festsetzung B 4.3 errichtet werden.

B 4.3 Stützmauern

Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern aus Beton mit gegliederter Schalung bis maximal 1,60 m über Fahrbahnfläche zulässig. Innerhalb von Grundstücken sind zur Geländeabsicherung Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,60 m zulässig. Alle Stützmauern, die keine Trockenmauern sind, müssen begrünt oder als Sandsteinmauer bzw. mit Sandsteinverblendung ausgeführt werden.

B 4.4 Mindestbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.
Um auch auf diesen Flächen eine Kompensation für verlorene Mähweiden erreichen zu können, dürfen sie nicht mit standortfremden Nadel- oder Ziergehölzen bepflanzt werden. Auch reine Rasenflächen sind zur Kompensation weniger geeignet. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sollen mindestens zu 25 % als extensive Wiesenfläche (zweimalige Mahd nicht vor dem 1 Juni) und zu 25 % als Pflanzfläche für standortheimische Bäume und Gehölze angelegt werden (Die Vorschlagsliste des GOP ist im Zuge der Ausführungsplanung standortbezogen zu konkretisieren). Von den verbleibenden 50 % müssen mindestens die Hälfte entweder als Pflanzfläche oder als extensive Wiesenfläche angelegt werden.

Soweit standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

Auf je 50 m² Pflanz-/Wiesenfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen. Ab 100 m² Pflanz-/Wiesenfläche und für jede weiteren 100 m² Pflanz- / Wiesenfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 2 x Großstrauch
- 4 x Normalstrauch
- 8 x Kleinstrauch

HINWEISE

H 1.0 Bodenschutzbestimmungen

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist - soweit noch vorhanden - humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager der Erdaushubmassen sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BbodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. als Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten berwerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

H 2.0 Sonstiges

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
Erdtanks für die Heizöllagerung sind zu vermeiden, da durch Erdlasten in hangigem Gelände und Lochfraßkorrosion das Risiko der Rißbildung möglicherweise erhöht wird.