

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südliche Hardtstraße"**

### **Verfahrensvermerke**

#### **Aufstellung**

Die Gemeinde hat die Einleitung des Verfahrens für die  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen am 01.03.2011

#### **Bekanntmachung**

Der Aufstellungsbeschluss für den  
Bebauungsplan wurde gemäß § 2(1) BauGB bekanntgemacht am 03.03.2011

#### **Bürgerbeteiligung**

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke  
der Planung gemäß § 3 BauGB öffentlich dargelegt am 09.03.2011

#### **Bebauungsplanentwurf**

Der Gemeinderat hat dem Satzungsentwurf  
zugestimmt am 01.03.2011

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf dieses örtlichen Bauvorschrift mit beigefügter  
Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.2011  
für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.03.2011  
ausgelegen bis 29.04.2011

#### **Satzung**

Die Gemeinde hat die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB  
nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
als Satzung beschlossen am 02.05.2011

Sandhausen, den 03.05.2011



Kletti  
Bürgermeister



## Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.04.2011 sind die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Sandhausen, den

02.05.2011



Kletti  
Bürgermeister

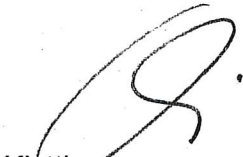


## Ausfertigung

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen wird bestätigt; die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Sandhausen, den

04.05.2011

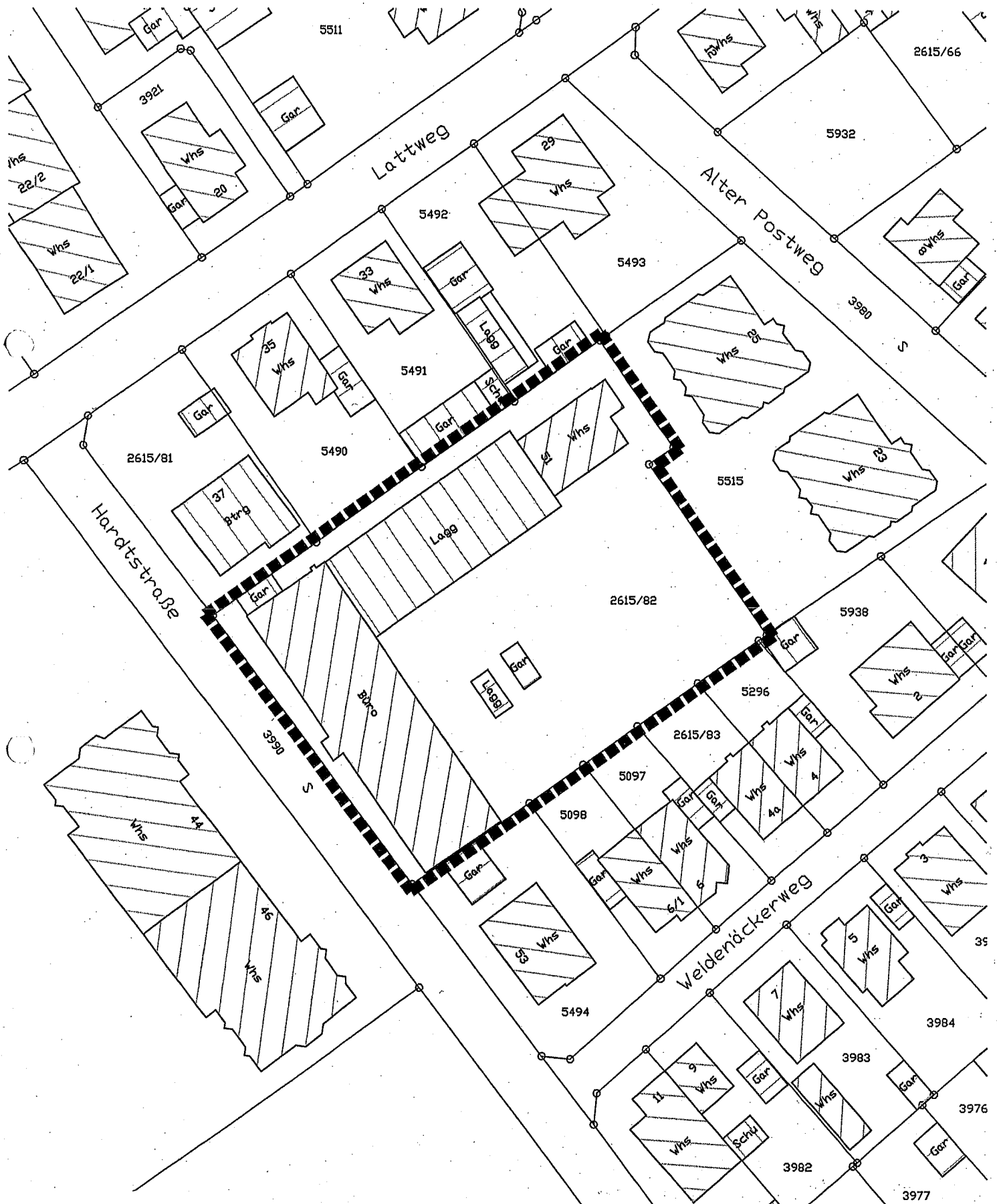


Kletti  
Bürgermeister



**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Südliche Hardtstraße"**

**Geltungsbereich**



Gemeinde Sandhausen  
Rhein-Neckar-Kreis

## **S a t z u n g** **Über Örtliche Bauvorschriften** **zum Bebauungsplan** **„südliche Hardtstraße“**

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 02.05.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „südliche Hardtstraße“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der Anlage 1 – Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich.  
Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „südliche Hardtstraße“.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind

Örtliche Bauvorschriften vom 02.05.2011 (§ 3 dieser Satzung)

Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich vom 10.02.2011

Begründung (Beigabe)

## § 3

### Örtliche Bauvorschriften

**In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten folgende Festsetzungen:**

#### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Stellung, die Höhenlage und die äußere Gestaltung der jeweiligen Gebäude anzupassen.

#### **2.2 Dachformen**

Zulässig sind

- a) Satteldach
- b) im Übrigen alle Dachformen.

Die Ausbildung von Flachdächern ist innerhalb des definierten Bereiches für Sattel- und Pultdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern muß die Dachform und die Dachneigung der jeweiligen Gebäude identisch sein. Die Dachneigung wird durch Maximalfestlegungen der Trauf- und Firsthöhe definiert.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Sonderbauteile:

Zulässig sind alle Dachformen.

Bei der Errichtung von Flachdächern auf diesen Anlagen sind diese entweder als

- Kiesdach

oder

- dauerhaft extensiv begrüntes Dach mit einer Substratschicht von > 8 cm

auszuführen.

#### **2.3 Dachaufbauten**

##### Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den Systemskizzen Nr. a bis d zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach  
Sonderformen:  
Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)  
Gauben mit einem Segmentbogendach

- b) Zwerchgiebel
- c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Fledermausgauben

### **Allgemeine Bestimmungen:**

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite, nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

### **Giebelständige Gauben**

Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

### **Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 4,0 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

## Schleppgauben

Die Schleppgauben und deren abgewandelte Formen wie Trapez- und Fledermausgauben müssen eine Minstdachneigung von 15 Grad aufweisen.

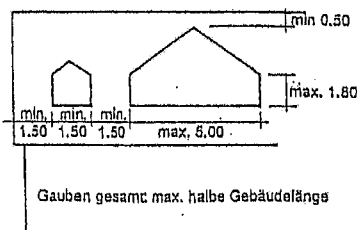
Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

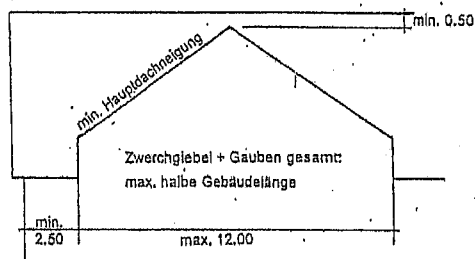
## Systemskizzen

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

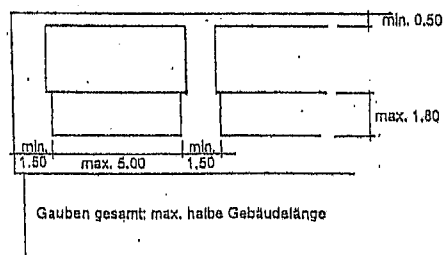
a Giebelständige Gauben



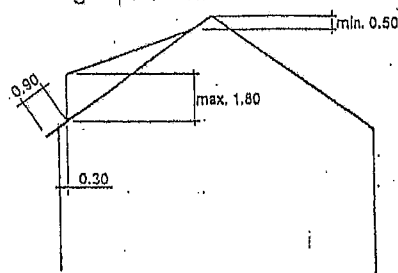
b Zwerchgiebel



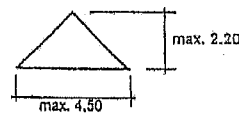
c Schleppgauben



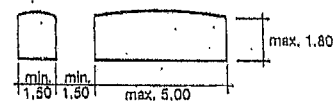
Regelquerschnitt



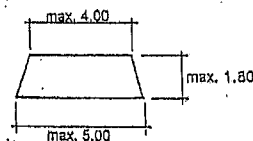
a1 Dreiecksgaube



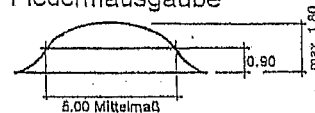
a2 Segmentbogengaube



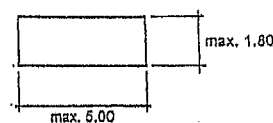
c1 Trapezgaube



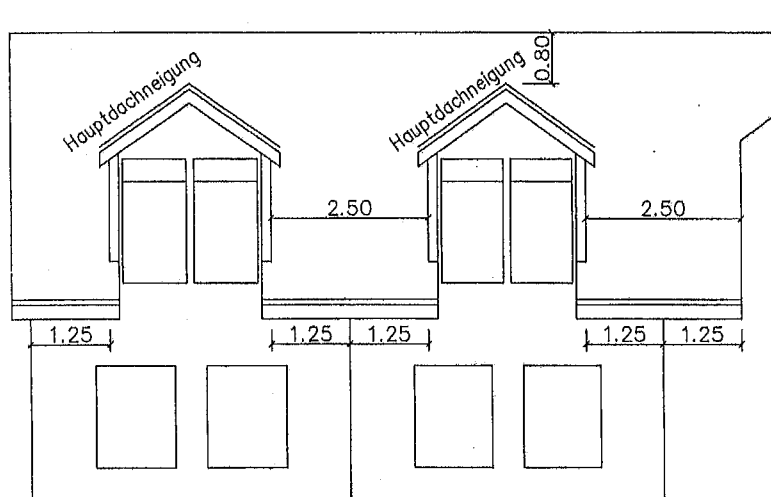
c2 Fledermausgaube



c3 Rechteckgaube



Folgende Gauben sind als Ausnahme (abweichend der Gaubensatzung der Gemeinde Sandhausen) zulässig:



## **2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es dürfen nur heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

## **2.7 Anzahl und Ausgestaltung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen**

Für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wie folgt festgelegt:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 1-Zimmer-Wohnungen               | 1,0 Stellplätze |
| 2-Zimmer-Wohnungen               | 1,5 Stellplätze |
| 3-Zimmer-Wohnungen<br>und größer | 2,0 Stellplätze |

Sofern neue Stellplätze errichtet oder entfernte Stellplätze wieder hergestellt werden, sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Rasengittersteine, auszuführen.

## **2.8 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.



## **2.9 Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**

Automaten sind nicht zulässig.

## **§ 4**

### **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sandhausen, den 02.05.2011



Kletti  
Bürgermeister



Michael Schirok  
Ortsbaumeister