

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Hauptstraße – Kurpfalzstraße – Waldhornstraße – Ziegelstraße“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Altlußheim am 14.07.2020 folgende Satzung über die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Hauptstraße – Kurpfalzstraße – Waldhornstraße – Ziegelstraße“ beschlossen :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Für die Errichtung von Wohnungen 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

Auf den ausgewiesenen Bauflächen sind **Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig**.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer, unmittelbar gegeneinander stehende Pultdächer (versetzte Satteldächer) sowie Walmdächer.

1.1.3 Dachaufbauten

Allgemeine Bestimmungen

- Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite zweidrittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgaube wird auf maximal 5,00 m begrenzt.
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.

- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.
- Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.
Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,60 m einzuhalten.

Besondere Bestimmungen

giebelständige Gauben

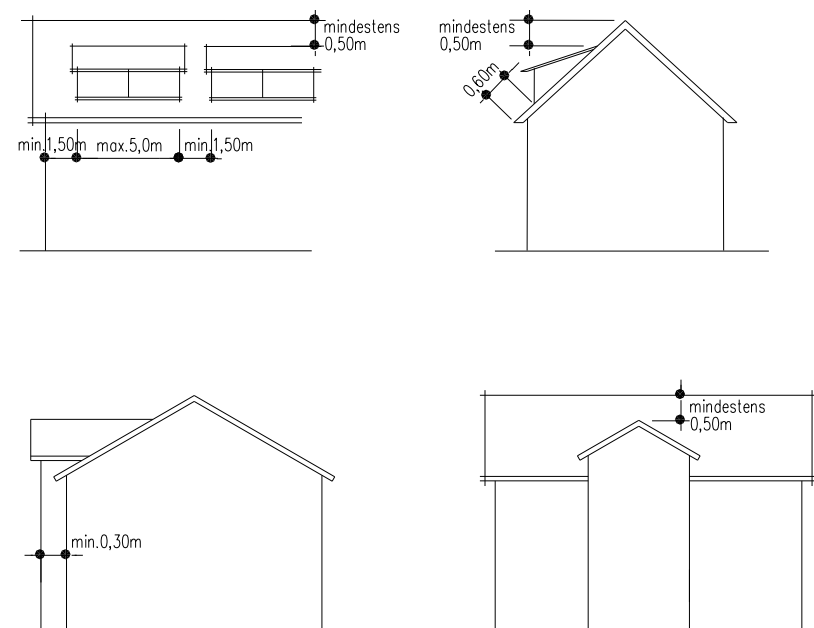
- Der Anschnitt des Gauben-Daches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerggiebel

- Zwerggiebel müssen über alle Geschosse mindestens 0,30 m vor der Außenwand hervortreten.
- Der Anschnitt des Zwerggiebel-Daches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Schleppgauben

- Der Anschnitt des Schleppgauben-Daches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.



1.2. Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden

1.2.1 Dachneigung

Bei Garagen und Nebengebäuden können die für die Hauptgebäude vorgegebenen Dachneigungen unterschritten werden.

1.2.2 Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

Bei Dachneigungen kleiner 10° ist eine Dachbegrünung zwingend vorzunehmen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Zuwegungen, Zufahrten auf private Grundstücke, PKW-Stellplätze

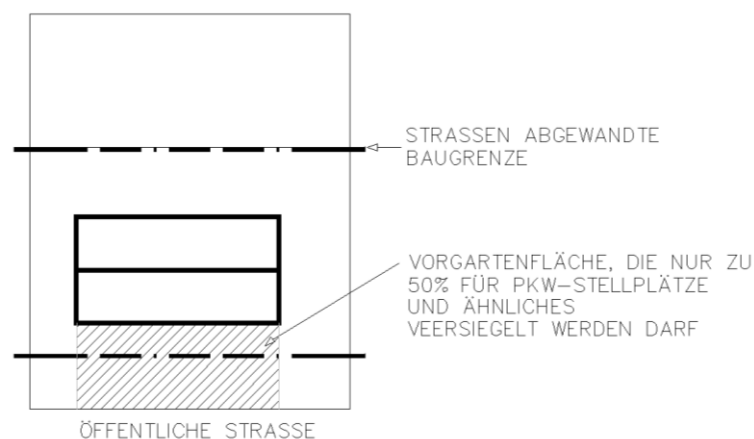
Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.2. Gestaltung der Vorgartenflächen

2.2.1

Die durch eine Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sind als Grünflächen auszubilden und zu pflegen.

Sie dürfen, hiervon abweichend, bis zu einem Flächenanteil von bis zu 50 % als nicht überdachter PKW- bzw. Fahrradstellplatz befestigt werden.



2.2.2

Das Anlegen von „Kiesgärten“ aus losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig.

Diese Vorgabe schließt das Anlegen eines Rieselstreifens um ein Gebäude herum mit einer Breite von bis zu 0,75 m **nicht** ein.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- Wohnungen ab 40 m² Wohnfläche : 1,3 Stellplätze
- Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze
- Wohnungen ab 75 m² Wohnfläche : 1,7 Stellplätze
- Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Ermittlung der zu errichtenden Anzahl an Stellplätzen eine Bruchzahl, so ist diese grundsätzlich aufzurunden.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine mindestens 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Die Ausführungsart, die Lage und Größe der Versickerungsmulden sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 11.01.2019 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den „Örtliche Bauvorschriften“ nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Altlußheim, den 15.07.2020

Uwe Gempel, Bürgermeister

Anlage

