

# SATZUNG

005

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

## **„GROBE ZELG II TEIL 1“**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2010, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 16.04.2013 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Große Zelg II Teil 2" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 16.04.2013.

### **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

#### 1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Satteldächer (SD) oder flach geneigte Pultdächer (PD). Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern je nach der Dachart des Hauptgebäudes zu versehen. Für die Dachneigung der Garagendächer gilt Ziff 1.4.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

1.5) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.6) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

1.7) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal 2/3 der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaupe maximal 6,00 m betragen.

1.8) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

007

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

1. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche haben.

**§ 3****Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den **21. Mai 2013**



Michael Thater,  
Bürgermeister



## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

011

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGLB.I.S. 1509), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

#### 1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 2. **Private Grünflächen und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

#### 3. **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte. Teilweise entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird über die Festsetzung der Traufhöhe bewirkt, dass das 2. Vollgeschoss im Dachraum oder Untergeschoss liegen muss.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt bzw. über Gelände tal- und bergseits. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten bzw. der tal- oder bergseitigen Gebäudeeckpunkte.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil in Teilbereichen auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 2 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

### 3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.



## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind jedoch in keinem Fall überbaubar. Sie dienen der Gliederung der Überbauung. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist jedoch zulässig, wenn der Baukörper mit Humus überdeckt und begrünt wird.

## 5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.

## 6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, **nicht** jedoch auf den festgesetzten Grünflächen. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen, wenn sie mit Humus überdeckt und begrünt werden.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

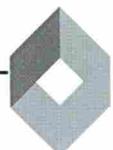
## 7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

## 8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



8.2) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Einzelbäume und Feldhecken zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.3) Ein Anteil von mindestens 40 % (im WA bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Freifläche je 1 standortgerechter Laubbaum und je 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Koniferendominierte Bepflanzungen sind nicht zulässig. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

## 9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die unter Ziff. 10.4 beschriebene Kompensationsmaßnahme (Gewässerschutzmaßnahmen an der Wehra) wird dem Plangebiet Große Zelg II Teil 2 zugeordnet.

## 10) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

10.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.2) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

10.3) Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmefläche M 2 sind ca. 1.785 m<sup>2</sup> neue arten- und struktureiche Feldhecken mit Steinschüttungen und Tothholzlagern anzulegen.

10.4) Für das Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden und im Schutzgut Pflanzen innerhalb des BPlan- Bereichs wird gemäß den Vorgaben für eine monetäre Bewertung der Eingriffe ein Betrag von zusätzlich 12.000 € bzw. 3.000 € für Ausgleichsmaßnahmen zur Durchgängigkeit in der Wehra, zwischen Haselmündung und Wehrastausee, schutzgutübergreifend zur Verfügung gestellt bzw. ergänzend auch auf dem an das Plangebiet südlich angrenzende gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 1990/1 weitere Gehölze zur Einbindung in die Umgebung gepflanzt..

Wehr, den **21. Mai 2013**



Michael Thater,  
Bürgermeister

