SATZUNGSENTWURF

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„MEIERHOF II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Stadtrat der Stadt Wehr die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Meierhof II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 28.10.2003.

§ 2
Örtliche Bauvorschriften

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

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

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes zu versehen.

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 (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau 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)

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. Linienhafte 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 zurückzuversetzen.

3) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

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

1. Für Wohnungen über 50 m² auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 80 m² auf 2,0 Stellplätze

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

4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1) 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 abzuböschen oder zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

4.2) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 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 3,0 m³ pro Anlage 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 03. Mai 2004
Bürgermeisteramt

STADT WEHR

ENTWURF

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.127), 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 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 Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte. In einem Teilbereich wird zusätzlich aus entwässerungstechnischen Gründen die EG-Fußbodenhöhe festgesetzt.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 3 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

TH = 5,50 m über Erschließstraße

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.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

6.2) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, **nicht** jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.

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 jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

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, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) 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 ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

8.3) Als Kompensationsmaßnahme wird die Biotoppflegemaßnahme Klingenbach sowie die Waldrandgestaltung beim nordwestlich des Plangebietes angrenzenden Waldrandes festgesetzt . Die Fläche ist auf dem Ausgleichsplan (Anlage zur Begründung) näher bestimmt und in der Planbegründung beschrieben.

9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die unter Ziff. 8.3 beschriebene Kompensationsmaßnahme (Biotoppflege Klingenbach und Waldrandgestaltung beim nordwestlich angrenzenden Waldrand) wird dem Plangebiet Meierhof II zugeordnet.

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

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

9.2) Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmefläche entlang des Klingenbaches ist das Gewässer in seinem natürlichen Verlauf offenzuhalten. Die bachbegleitende Gehölzgalerie ist in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten.

Wehr, den 03. Mai 2004

Thater, Bürgermeister

STADT 7 WEHR