



Entwurf

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Helmstadt“

Planungsstand : 18.12.2025 / 16.01.2026

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortskern Helmstadt“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 18.12.2025 zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 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 Dachform

Auf den in der **Anlage 1** gekennzeichneten Bauflächen sind als Hauptbaukörper **ausschließlich symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder gegeneinander versetzt angeordnete Pultdächer zulässig.**

Bei **versetzten Pultdächern** darf die den Höhenunterschied beider Dachflächen beschreibende sichtbare Wandfläche das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

Auf allen anderen Flächen dürfen darüber hinaus auch Hauptgebäude mit Flachdächern oder mit einseitig geneigten Pultdächern errichtet werden.

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walmdächern und Krüppelwalmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern müssen auf den in **Anlage 2** gekennzeichneten Bauflächen die Hauptgebäude eine Dachneigung $\geq 40^\circ$ und $\leq 60^\circ$ aufweisen.

Auf allen anderen Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzt angeordnete Pultdächer, eine Dachneigung $\geq 20^\circ$ und $\leq 60^\circ$ aufweisen.

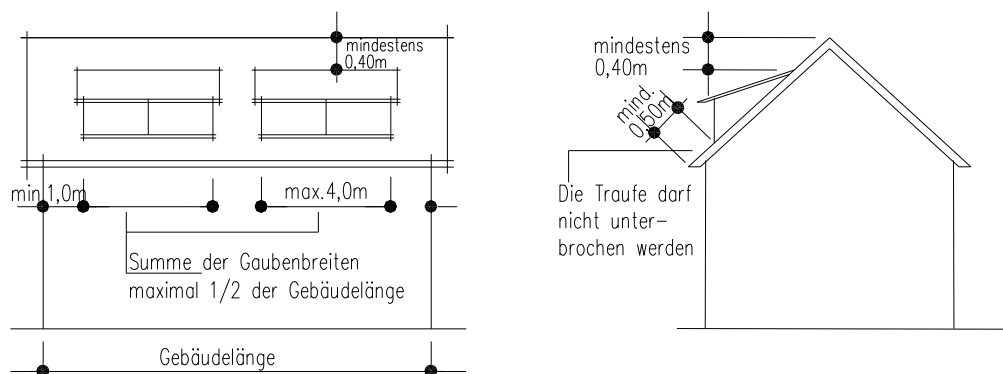
Darüber hinaus sind auf den **nicht** in der Anlage 1 gekennzeichneten Flächen auch Hauptgebäude mit Flachdächern sowie einseitig geneigten Pultdächern mit einer Dachneigung $\leq 8^\circ$ zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung, ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 4,00 m begrenzt.



Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom First mindestens 0,40 m, von der Giebelaußenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,00 m, von der Unterkante einer Dacheindeckung an der Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Die Traufe eines Gebäudes darf durch Gauben oder Dacheinschnitte nicht unterbrochen werden.

1.1.4 Dachfarbe

Geneigte Dächer sind, sofern sie nicht begrünt werden, in den Farben rot, braun, schwarz, anthrazit einzudecken.

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

2.1. Stützmauern

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,20 m, gemessen von dem tiefsten an das Bauwerk angrenzenden Punkt des Geländes, zulässig.

Zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und Stellplätze (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m) sind Mauern mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

2.2. Einfriedungen

2.2.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf folgende Maße nicht überschreiten :

- Mauern und andere „blickdichte“ Einfriedungen : maximale Höhe 1,00 m
- „nicht blickdichte“ Einfriedungen : maximale Höhe 1,80 m

Als „blickdicht“ wird eine Einfriedung gewertet, wenn mehr als 50 % der Ansichtsfläche nicht licht- und luftdurchlässig sind.

Hecken, Sträucher und ähnliche „lebende“ Einfriedungen werden wie „nicht blickdichte“ Einfriedungen bewertet.

2.2.2

Kombinationen aus Mauern/Stützmauern und Einfriedungen auf diesen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

2.2.3

An den Grundstücksgrenzen zu anderen Privatgrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

2.2.4

Als Einfriedungen sind Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidungen, Lattenzäune, Maschen- draht- und Stabmattenzäune sowie andere „nicht blickdichte“ Systeme und Hecken zulässig.

Sichtschutz-Einflechtungen in Zäunen sind unzulässig.

2.3. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen sowie zulässigen Stellplätzen und Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung unbebauter Flächen mit losen Material- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

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

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

- bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche : 1,0 Stellplatz/Wohneinheit
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 60 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/Wohneinheit

§ 3 Bestandteile

Der beigegefügte Übersichtsplan vom 18.12.2025 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Helmstadt-Bargen, den _____

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Anlage

