

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Asbacher Weg“

Vorentwurf

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 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Asbacher Weg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan 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

Zulässig sind Flachdächer, symmetrische Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer.

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 30° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.

1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

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

1.1.4 Dachfarbe/-material

Dächer mit einer Neigung > 18° sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachziegeln in den Farben rot, braun, schwarz, anthrazit einzudecken.

Eine Dacheindeckung mit Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren („Bleiglanz“) sowie mit unbeschichteten Metalleindeckungen ist nicht zulässig.

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßenhinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

2.1.3 Böschungen und Stützmauern

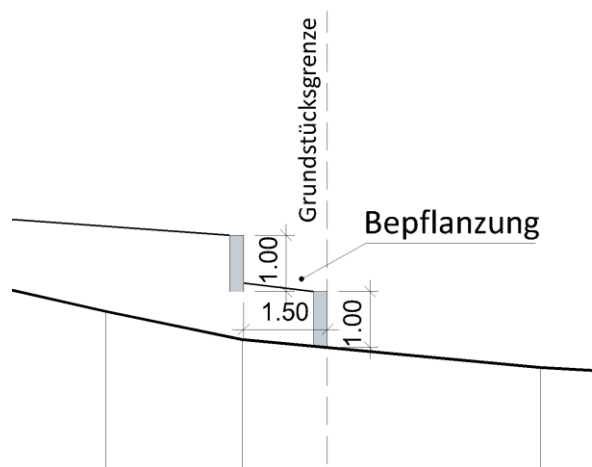
Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Gebäudeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an allen Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,00 m zulässig, jeweils gemessen von dem tiefsten, an das Bauwerk angrenzenden Punkt des geplanten Geländes.

Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher abzufangen.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwandelementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Die Bodenfläche zwischen den vorgenannten Stützwandelementen ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.



Wird eine Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von $\leq 1,50$ m zu einer Stützmauer veretzt, ist diese stets transparent auszuführen.

2.2. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, 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.

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

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

- bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 50 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 15.10.2013 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 _____

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Anlage

