



Entwurf

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedhofweg“

Planungsstand : 17.02.2025

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 „Friedhofweg“ beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 16.01.2024 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 für die Gebäude an der „Waibstadter Straße“ :

- symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes :

- Flachdächer, symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 45° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 8° nicht überschreiten.

1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

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.

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. Einfriedungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante, bei den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen, die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

2.1.2

Als Einfriedungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune und andere nicht blickdichte Systeme zulässig.

Kunststoff-Einflechtungen in Zäunen sind unzulässig.

2.2. Gestaltung der Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen sowie zulässige Stellplätze 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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht:

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

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Übersichtsplan vom 16.01.2024 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

