 Geltungsbereich Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich der 3. Teiländerung Bebauungsplan "Eiterbach I"

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.05.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

Gemäß § 74 LBO werden für den zeichnerisch gekennzeichneten Geltungsbereich, der mit dem Geltungsbereich der 3. Teiländerung Bebauungsplan "Eiterbach I" übereinstimmt, nachstehende örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der Satzung treten aller bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 bis 45° über der Horizontalen zulässig.
- 1.2. Zur Dacheindeckung sind entsprechend der Umgebungsbebauung Ziegel oder Bitumenschindeln, Farbe rotbraun, zulässig.
- 1.3. Die sichtbaren Außenwände der Gebäude sind in einem hellen Farbton zu verputzen. Gebäude in Holzbauweise sind zulässig. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente) ist nur die Verwendung von weiß, gebrochenen Farbtönen oder Holznaturfarben zulässig.

- 1.4. Die Stellung der Hauptgebäude ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist.
- 1.5. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind Satteldächer / Pultdächer in einer Dachneigung von 30 bis 45° sowie flachgeneigte Pultdächer < 10° Dachneigung zulässig. Die Sattel / Pultdächer von 30 bis 45° sind entsprechend der Festsetzungen 1.2 und 1.6 zu gestalten. Die flachgeneigten Dachflächen (< 10°) von Garagen und überdachten Stellplätzen, die nicht vollständig im Hauptgebäude integriert sind, sind zumindest extensiv (mind. 6 cm Substratstärke) zu begrünen.
- 1.6. Dachgauben sind in Form von Satteldach- und Schleppgauben grundsätzlich zugelassen, solange sie die Form des Daches nicht nachteilig beeinträchtigen. Deshalb werden Gestalt und max. Größe festgelegt: Die Summe der Gauben einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite nicht überschreiten. Die Höhe der Gaubenvorderwand darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Schnittkante der Gaubenvorderseite bis zur Oberkante Gaubenkonstruktion. Der seitliche Abstand zum Giebel, zur Grundstücksgrenze bei Grenzbebauung) bzw. zur nächsten Gaube muß mind. 1,25 m betragen. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die zulässige Neigung der Sattelgauben ist auf 30 bis 45° festgelegt. Zur Eindeckung der Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

### 2.0 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

### 3.0 Außenanlagen

- 3.1. Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungswinkel von mind. 1:1,5 anzulegen. An Stelle von Böschungen können Stützmauern nach folgender Maßgabe errichtet werden:
- 3.2. Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern ab Oberkante Fußweg bzw. Schrammbord bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Bei Geländeabsicherungen innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,4 m (ab 2,00 m Länge) zulässig.
- 3.3. Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m jedoch max. 0,30 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen.
- 3.4. Einfriedungen sind nach folgenden Maßgaben zu errichten: max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,5 m an den übrigen Grundstücksgrenzen. Einfriedungen in geschlossener Form (Mauern, Draht-, Bretterzäune u.a.) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 20,0 m zulässig. Bei Verwendung von Maschendraht sind Einfriedungen abzupflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzenliste (z.B. Hainbuche) zu verwenden. Thuja / Nadelgehölze sind unzulässig. Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

### Verfahrensablauf nach BauGB

§ 2 Abs. 1	Aufstellungsbeschluss	vom __.2001
	Bekanntmachung des Beschlusses	am __.2001
§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 1	Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können	vom __.2001 bis __.2001
	1. Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am __.2001
	Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat und Beschluss der erneuten Offenlage	vom __.2001 bis __.2001
§ 10 Abs. 1	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 26.02.2002
§ 3 Abs. 2	Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung	am __.2002
§ 10 Abs. 3	Öffentliche Bekanntmachung	am __.2002
	Inkrafttreten der Satzung	am __.2002

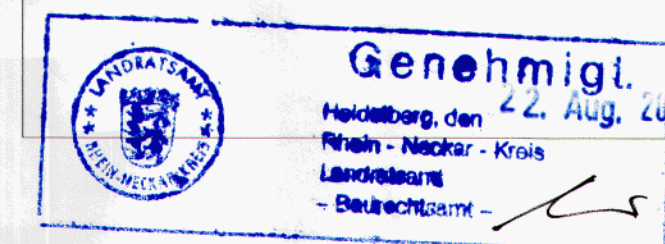
Der Planverfasser:

(Kuhn)

Der Bürgermeister der Gemeinde Heiligkreuzsteinach

(Brand)

Die Satzung wurde dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis gem. Landesbauordnung zur Genehmigung vorgelegt



(LRA Rhein-Neckar-Kreis)



GEMEINDE  
HEILIGKREUZSTEINACH  
RHEIN-NECKAR-KREIS

Satzung über Örtliche Bauvorschriften  
gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich der  
3. Teiländerung Bebauungsplan "Eiterbach I"

M 1 : 1000

Projekt-Nr.: BP99LP-611/11

Datum:

26.02.2002

Projektbearbeiter:

Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektzeichner:

Dipl.Ing. Christian Schwarzer  
Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 -0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99



REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Hauptstraße 71  
01465 Liegau-A. (Dresden)  
Tel. 03 52 8 / 44 59 35 -36  
Fax. 03 52 8 / 44 59 37