

**Gemeinde Heiligkreuzsteinach
Rhein-Neckar-Kreis**

Vorentwurf

Satzung

**über Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Eiterbacher Straße“**

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligkreuzsteinach am _____ folgende Satzung über die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Eiterbacher Straße“ 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 symmetrische Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichungen werden dann zugelassen, wenn die oben formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.1.2 Dachneigung

Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen $\geq 15^\circ$ und $\leq 40^\circ$ zulässig.

Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend :

- bei Sattel-/Walm- und
gegeneinander versetzten Pultdächern 36°

Abweichungen werden dann zugelassen, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.2. Material der Dacheindeckung

Als Material für Dacheindeckungen dürfen die unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei nicht verwendet werden.

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

2.1. Einfriedigungen

Auf den Flächen, auf denen der Bebauungsplan ausschließlich Doppelhäuser zulässt, sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche) keine Einfriedigungen zugelassen.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf maximal 1,00 m begrenzt.

2.3. 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

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom _____ mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Heiligkreuzsteinach, den _____

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin