

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 28.01.2021 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).

1.1.3 Material der Dacheindeckung

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

1.2. Dachgestaltung der Nebengebäude und Garagen

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze sind auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

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 mit einem Maximalabflussfaktor $\leq 0,4$ zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.4. Gestaltung der Gartenflächen

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

Eine Flächengestaltung mit losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig. Gleiches gilt für das Verlegen wasserundurchlässiger Folien auf den Grundstücksteilen, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden.

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 27.02.2020 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).

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Heiligkreuzsteinach, den 29.01.2021

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Anlage

