

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Quartier „Goldener Pflug“ „Flst.-Nr. 1114, 1114/13, 1114/14 und 1114/38“

Aufgrund von § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligkreuzsteinach am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst.-Nr. 1114, 1114/13, 1114/14 und 1114/38“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 02.03.2021 zu entnehmen.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden gemäß § 74 LOB die folgenden aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Des Weiteren wird aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Verkehrs die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht.

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**

1.1.

Im Plangebiet darf nur das Vorhaben realisiert werden, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ist in den Vorhabenplänen dargestellt.

#### **1.2. Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäuden**

Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Flachdach auszubilden, mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen und extensiv zu begrünen (auf die Ziffer 5.3. der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen).

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

##### **2.1. Einfriedigungen**

Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen dem Gebäude und der privaten Verkehrsfläche) sind keine Einfriedigungen zugelassen.

### 2.1.1 Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,30 m, gemessen von der OK zukünftiges Gelände, nicht überschreiten.

### 2.1.2 Art der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von :

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen aus einheimischen Pflanzen (Nadelgehölze sind unzulässig)
- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen (ohne Kunststoffsichtschutzgeflecht)
- Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen Holzzäunen oder Stabgeländern

## 2.2. 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.

## 2.3. 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 (als sogenannte „Stein- bzw. Schottergärten“) ist unzulässig.

Gleiches gilt für das Verlegen wasserundurchlässiger Folien auf den Grundstücksteilen, auf denen sich keine baulichen Anlagen befinden.

Die Geländeoberflächen benachbarter Grundstücke sind in der Höhenlage aufeinander abzustimmen.

## 2.4. Stützmauern

Die maximal zulässige sichtbare Höhe der Stützmauern ist der Planvorlage zu entnehmen. Zusätzliche Abstützung innerhalb der Freiflächen der Grundstücke werden auf maximal 1,00 m begrenzt.

## **3. Anzahl geforderter PKW-Stellplätze (§ 74 (2) 2. LBO)**

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

- bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 1,0 Stellplätze
- bei einer Wohnungsgröße von mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 2,0 Stellplätze

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden.

## **§ 3 Bestandteile**

Der Lageplan vom 02.03.2021 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).

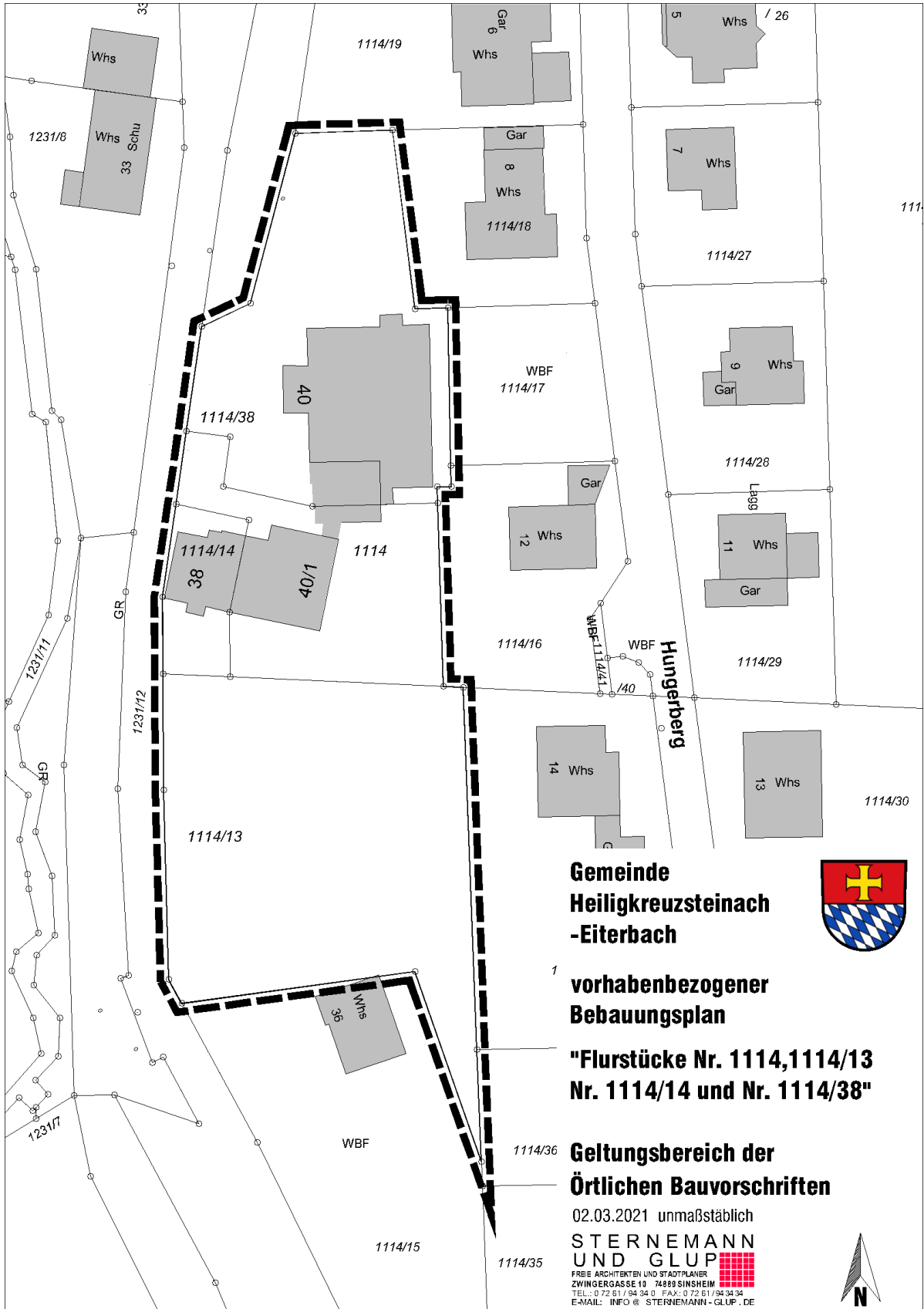
Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.  
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Heiligkreuzsteinach, den \_\_\_\_\_

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ist die Satzung in Kraft getreten.

Anlage



**Gemeinde  
Heiligkreuzsteinach  
-Eiterbach**



**vorhabenbezogener  
Bebauungsplan**

**"Flurstücke Nr. 1114, 1114/13  
Nr. 1114/14 und Nr. 1114/38"**

**Geltungsbereich der  
Örtlichen Bauvorschriften**

02.03.2021 unmaßstäblich

**STERNEMANN  
UND GLUP**

FREE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

