

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Goldener Pflug für die 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 08.12.2021 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Goldener Pflug für die 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. Die zulässigen Bauvorhaben sind hinsichtlich der Dachform, Dachneigung sowie der Dach- und Fassadengestaltung 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. 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.

2.3. Stützmauern

Die maximal zulässige sichtbare Höhe der Stützmauern ist den Schnittzeichnungen sowie Einscriben (maximal zulässige Wandhöhen) der Vorhabenpläne 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 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 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 09.12.2021

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.12.2021 ist die Satzung in Kraft getreten.

Anlage

