Stadt Sinsheim
Stadtteil Steinsfurt

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hettenberg I“, 2. Änderung

Rechtsgrundlagen :
§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55), mehrfach geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) mit Wirkung vom 01.03.2015.

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim am _____ folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Hettenberg I“, 2. Änderung, 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. Dachmaterial

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, sonstige Dachaufbauten, untergeordnete Quergiebel (Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Die Eindeckung ist in Art und Farbe des Hauptdaches vorzunehmen.
Dacheinschnitte und Gaben auf der gleichen Gebäudeseite sind unzulässig.

Bei Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- vom First mindestens 0,70 m
- von der Giebelwand mindestens 1,25 m

- zwischen mehreren Aufbauten bzw. Dacheinschnitten mindestens 1,50 m
- Breite einzelner Dachgauben bis 5,00 m
- Dachaufbauten sind so auszuführen, dass ihr oberer Anschluss an das Hauptdach mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt

1.2. Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaik) auf Dächern

Solarkollektor- und Photovoltaik-Module sollen so positioniert werden, dass sie sich in die Dachlandschaft einfügen. Die Montage solarer Module kann ins Dach integriert oder in gleicher Neigung auf der Dachdeckung erfolgen.
Eine Aufständerung abweichend von der Dachneigung sowie auf Dachaufbauten ist unzulässig.
Die Dachdeckung darf zur Aufnahme der Konstruktion/des Aufbaus unterbrochen werden. Die Module dürfen an keiner Stelle die Firsthöhe überschreiten.

Flachdächer
Bei Flachdächern sollen solare Module, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen, mit einer Neigung von 26° bis 32° aufgebracht werden.

1.3. Fassadengestaltung

Hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Fassadenverkleidung sind nur zulässig, wenn sie der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass keine störende Blendwirkung zu erwarten ist.
Sonstige stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

Die Außenwände sind zu verputzen.
Verkleidungen untergeordneter Bauteile aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig.
Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) und (2) LBO)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses ist unzulässig.

Selbstleuchtende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)

3.1. PKW-Stellplatzflächen und Zufahrten und Terrassen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Hauszugänge, Garagenzufahrten und -vorplätze, Terrassen und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster mit Fugen > 2 cm, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Pflasterflächen mit Drainfugen, Rasengittersteinen u. ä.) auszubauen.

3.2. Einfriedigungen

3.2.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf gegen die öffentliche bzw. private Verkehrsfläche sowie zu Grenzen benachbarter Baugrundstücke das Maß von 1,25 m nicht überschreiten.
Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

3.2.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

3.3. Böschungen

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Hinsichtlich der zulässigen Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf die Ziffer 8. der „Schriftlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes verwiesen.

3.4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Anlage von großflächigen Steingärten ist unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- 1-Zimmer-Wohnungen : 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen : 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen : 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Der Niederschlagsabfluss von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Terrassen und Wege) ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation bzw. in Versickerungsmulden einzuleiten.

Zu diesem Zwecke ist je Baugrundstück eine geeignete selbstentleerende Retentionszisterne vorzusehen.
Das selbstentleerende Volumen muss mindestens 30l/m² versiegelter Fläche betragen.
Der Drosselabfluss ist auf 0,4 l/s je 100m² versiegelter Fläche begrenzt.
Befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind hierbei nicht anzurechnen, wenn sichergestellt ist, dass hiervon kein Wasser in die Niederschlagswasserableitung gelangt.
Begrünte Flachdächer sind hierbei nicht anzurechnen, sofern sie mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Schichtdicke ≥ 10 cm oder einer intensiven Dachbegrünung ausgerüstet sind.

§ 3
Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom _____ 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.

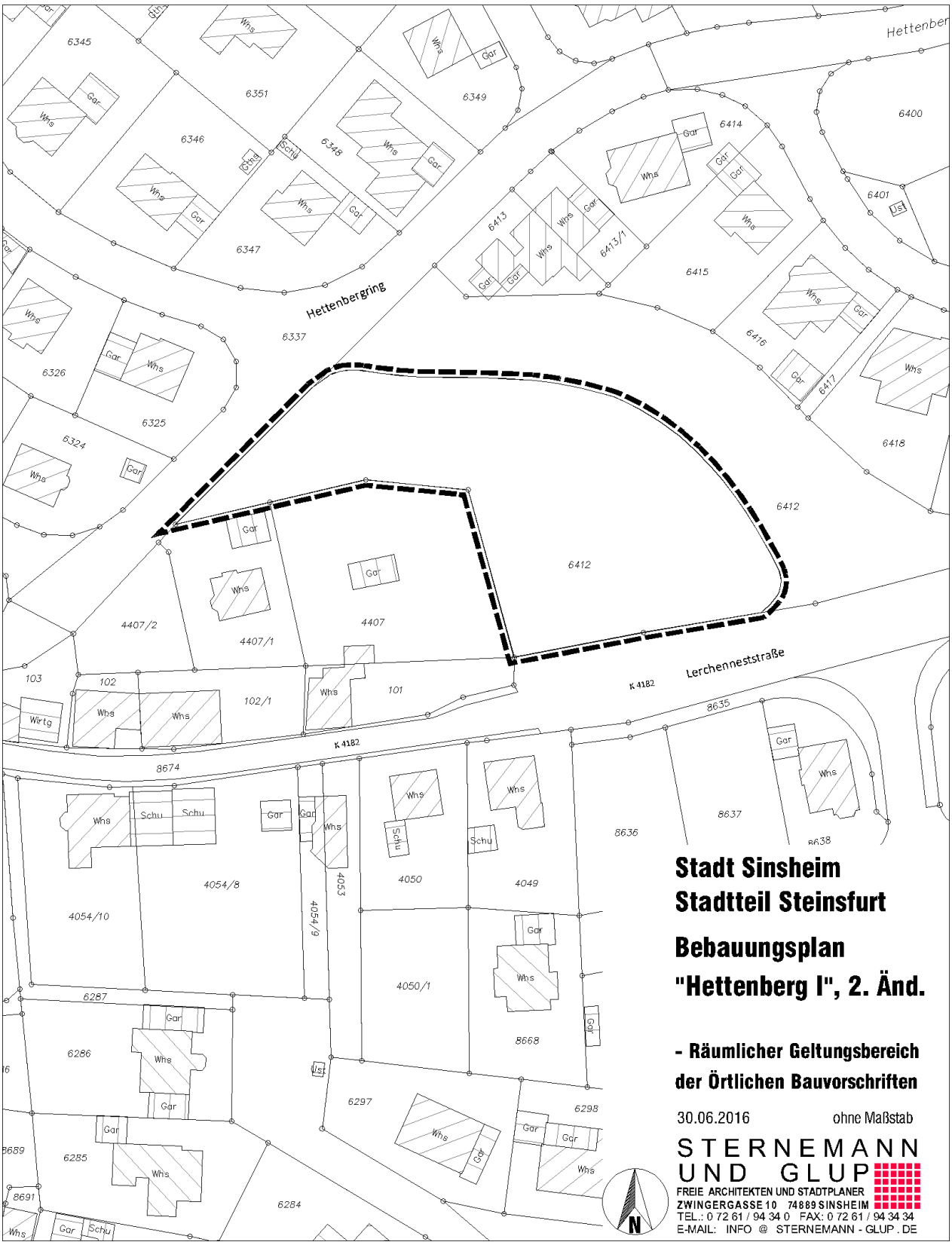
§ 5
Inkrafttreten

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

Sinsheim, den _____

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Anlage


Hettenbergring
Lerchenneststraße
K 4182
Stadt Sinsheim
Stadtteil Steinsfurt
Bebauungsplan
"Hettenberg I", 2. Änd.
- Räumlicher Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften
30.06.2016
ohne Maßstab
STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN 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
N