



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Entwurf

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 2. Änderung

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 2. Änderung, Ortsteil Bonfeld, 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. Gestaltung der Dachflächen (bisher : Dachgestaltung der Hauptbaukörper)

1.1.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer sowie **Flachdächer, sofern diese entsprechend der Schriftlichen Festsetzungen begrünt werden.**

Tonnendächer sind unzulässig.

Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

1.1.2 Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachneigungen :

- Satteldächer und Walmdächer 28° bis 40°
- **Flachdächer**/Pultdächer bis 12°

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

1.1.3 Dachfarbe/-material

Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun, Anthrazit oder Grau einzudecken.

Ausdrücklich zugelassen sind begrünte Dächer sowie das Aufbringen von Anlagen zur photovoltaischen und technischen Nutzung von Sonnenenergie. Werden hierfür geeignete Systeme in die Dacheindeckung integriert, so sind diese Ergänzungsziegel in der Systemfarbe zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei).

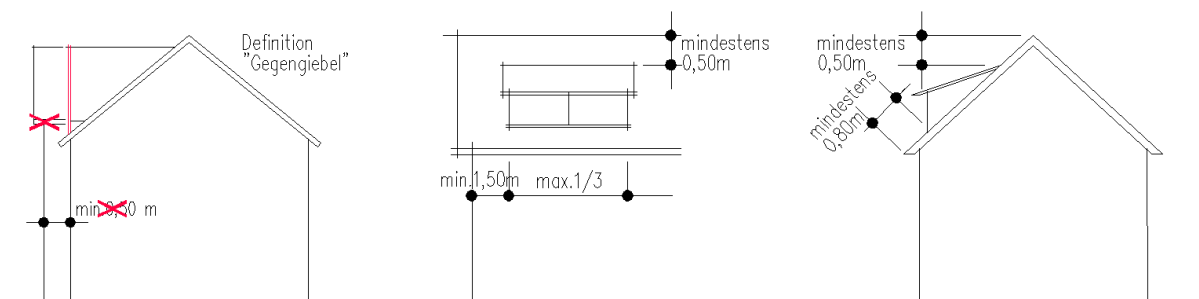
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe bei einer Einzelhaus-Bebauung je Dachseite ein Drittel, bei einer Doppelhaus-Bebauung die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ vom Ortgang | mindestens 1,50 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten | mindestens 1,50 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mindestens 0,80 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen) | mindestens 0,50 m |



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

2.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche das Maß von 1,25 m (bisher : 1,00 m) nicht überschreiten.

Das nicht zu überschreitende Maß für Hecken beträgt 1,80 m.

Das Maß wird gemessen von der an das Grundstück angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante.

2.1.2

Zulässig sind ausschließlich Hecken aus heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste – Anlage der Schriftliche Festsetzungen) sowie nicht blickdichte Zäune in Form von Holz-, Maschendrahtzäunen bzw. Doppelstabmattenzäunen.

2.2. Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m. Sollte dieses geländebedingt im Einzelfall nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Verwendung bepflanzter Böschungssteine zugelassen werden.

Die Vorgabe gilt auch für erforderlich werdende Stützbauwerke entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Ausnahmen können zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwänden vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

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.

2.4. Unbebaute Flächen, Vorgärten

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind zu anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

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

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 Abs. 1 LBO, **auf 2,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht**.

Je Wohneinheit sind 2 Fahrrad-Stellplätze gemäß den Vorgaben des § 37 Abs. 2 LBO herzustellen.

§ 3 Bestandteile

Der beigegefügte Lageplan vom 01.03.2017 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).

Bad Rappenau, den _____

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Anlage

