

Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brechloch“, 2. Änderung

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2023 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brechloch“, 2. Änderung, beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 30.11.2022 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 alle Dachformen, außer Tonnendächer.

Flachdächer mit Dachneigungen unter 8° sind als begrünte Dächer auszuführen. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

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 15° bis 45°
- Pultdächer bis 15°

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-Dachsteinen 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).

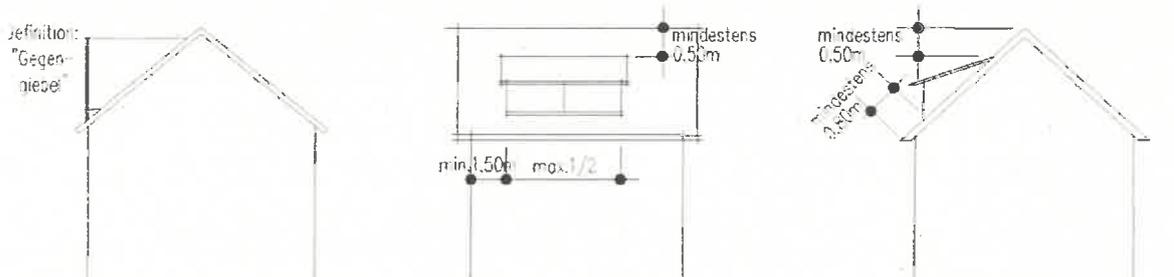
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe 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

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche das Maß von 1,25 m nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßenhinterkante.

2.1.2

Zulässig sind frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen. Der Anteil an heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste – Anlage der Schriftlichen Festsetzungen) muss hier einen Anteil von mindestens 80 % aufweisen.

Darüber hinaus sind als Einfriedigung Holz-, Maschendrahtzäunen bzw. Stabmattenzäune und nicht blickdichte Einfriedigungen aus anderen Materialien mit einem Stababstand von > 3,00 cm zulässig.

Kunststoff-Einflechtungen in Zäunen sind unzulässig.

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.

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, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.4. Unbebaute Flächen, Vorgärten

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

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke – mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege und Terrassen – sind als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße müssen dabei zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auf mindestens einem Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angelegt werden.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so 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, wie folgt erhöht :

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² 1,0 Kfz-Stellplatz
- Wohnungen mit einer Wohnfläche mit mehr als 50 m² 2,0 Kfz-Stellplätze

§ 3 Bestandteile

Der beigegefügte Lageplan vom 30.11.2022 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 02.10.2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke, identifying the signatory as Sebastian Frei.

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Anlage

