

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lobenfelder Weg II“

Planungsstand : 17.04.2018

öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lobbach am _____ folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Lobenfelder Weg II“, Ortsteil Lobenfeld, 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 Dachform

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, Flachdächer, sowie Pultdächer.

Für Doppelhäuser sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen.
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

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 35° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.

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 mit einer Neigung > 18° sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachziegeln in den Farben rot, braun, schwarz, anthrazit einzudecken.

Eine Dacheindeckung mit Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren („Bleiglanz“) ist hierbei nicht zulässig.

Die Dachfläche flacher geneigter Dächer ($\leq 18^\circ$) ist zu begrünen (Substratstärke mindestens 6 cm).
Bei der Anlage von Dachterrassen darf hierauf verzichtet werden.

1.1.4 Dachaufbauten

Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 50 cm Abstand zur Dachhaut (höchster Punkt des Kollektors) zulässig.

Sonstige Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei einer 1-geschossigen Bauweise zulässig.

Sie dürfen einzeln oder in der Summe zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die maximale Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten beträgt 4,00 m.

Mit Dachaufbauten/Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,25 m
- zwischen mehreren Aufbauten/Dacheinschnitten mindestens 1,25 m
- vom First und von der Traufe, gemessen in der Dachschräge mindestens 0,40 m

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

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf gegen die öffentliche bzw. Verkehrsfläche das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante.

2.1.2

Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune sind mit Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage zu den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu hinterpflanzen.

2.2. Nadelgehölze

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.

2.3. Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,00 m. Sollte dieses geländebedingt im Einzelfall nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Verwendung bepflanzter Böschungssteine zugelassen werden.

2.4. 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.

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

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

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ bei Errichtung einer 1-Zimmer-Wohnung | 1,0 Stellplatz |
| ▪ bei Errichtung einer 2-Zimmer-Wohnung | 1,5 Stellplätze |
| ▪ bei Errichtung einer Wohnung mit 3 und mehr Zimmern | 2,0 Stellplätze |

Die rechnerisch ermittelte Anzahl an Stellplätzen ist bei einer sich ergebenden Bruchzahl je Grundstück aufzurunden.

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

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem dieser Grundstücke zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Brauchwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt 2,0 m³/100 m² Dachfläche (mindestens 2,00 m³), der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,4 l/s (je 100 m² Dachfläche). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einbau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 03.12.2015 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).