Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Fertigung

Anlage

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Innerer Schnepfen/Schelmengrund" - Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Die Gemeinde hat die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen	am	25.04.2005

Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss für die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2(1) BauGB bekanntgemacht	am	05.05.2005

Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 BauGB öffentlich dargelegt	am	15.06.2005

Satzungssplanentwurf

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Satzungsentwurf zugestimmt	am	27.06.2005

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung	am	01.07.2005
für die Dauer eines Monates gemäß § 3 (2) BauGB	vom	11.07.2005
ausgelegen	bis	12.08.2005

Satzung

Die Gemeinde hat die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen	am	21.11.2005

Sandhausen, den 22. November 2005

Georg Kletti
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Satzungsentwurfes und die
Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften

Sandhausen, den 21. November 2005

Michael Schirok
Ortsbaumeister

Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 01. Dezember 2005 sind die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Sandhausen, den 04. Dezember 2005

Georg Kletti
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen wird bestätigt; die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 22. November 2005

Georg Kletti
Bürgermeister

Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Fertigung
Anlage

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

Rechtsgrundlage:

Aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469).

Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Innerer Schnepfen/Schelmengrund"
Teiländerung im Bereich umgrenzt von
Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße
und Schnepfenstraße

Übersichtslageplan

Gefertigt:

Sandhausen, 21. November 2005

Michael Schirok
Ortsbaumeister

GEMEINDE SANDHAUSEN
RHEIN-NECKAR-KREIS

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN "INNERER SCHNEPFEN/SCHELMENGRUND"

Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

M.1:1000

Sandhausen, den 21. November 2005

Kletti, Bürgermeister

Gemeinde Sandhausen
Rhein-Neckar-Kreis

Fertigung
Anlage 3

Satzung
Über Örtliche Bauvorschriften
Zum Bebauungsplan
„Innerer Schnepfen/Schelmengrund“
Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 489) hat der Gemeinderat am 21. November.2005 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der Anlage 1 – Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich.
Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Schnepfen/Schelmengrund“ – Teiländerung im Bereich umgrenzt von Schneidmühlstraße, Wingertstraße, Große Ringstraße und Schnepfenstraße.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind

Örtliche Bauvorschriften vom 21. November 2005 (§ 3 dieser Satzung)

Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich vom 21. November 2005
Begründung (Beigabe)

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten folgende Festsetzungen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Bei Doppelhäusern ist die Stellung, die Höhenlage und die äußere Gestaltung der jeweiligen
Gebäude anzupassen.

2.2 Dachformen

Zulässig sind
a) Satteldach und Walmdach, soweit im Lageplan festgesetzt
b) Im Übrigen alle Dachformen, ausgenommen Flachdach

Bei Doppelhäusern muß die Dachform und die Dachneigung der jeweiligen Gebäude identisch sein.

Sofern die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäude als Flachdach ausgeführt werden, so sind diese dauerhaft zu begrünen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach
Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der
Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den Systemskizzen Nr. a bis d zulässig:

a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach
   Sonderformen:
   Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
   Gauben mit einem Segmentbogendach

b) Zwerchgiebel

c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Fledermausgauben

Allgemeine Bestimmungen:

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge, je Dachseite, nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Giebelständige Gauben

Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 4,0 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen
mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach
aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Schleppgauben

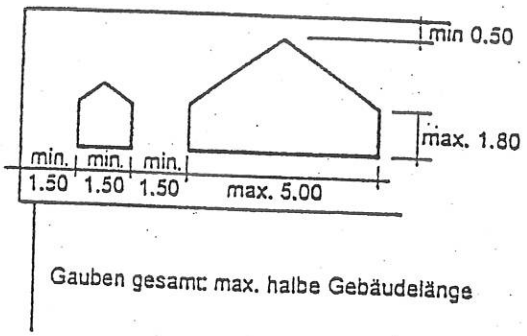
Die Schleppgauben und deren abgewandelte Formen wie Trapez- und Fledermausgauben
müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen
mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

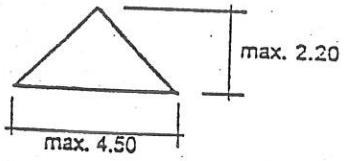
Im Übrigen wird auf die Systemskizze verwiesen.

Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln:

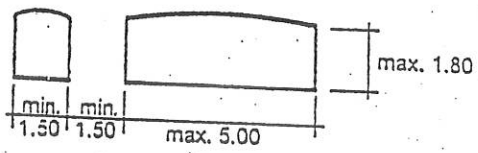
a Giebelständige Gauben



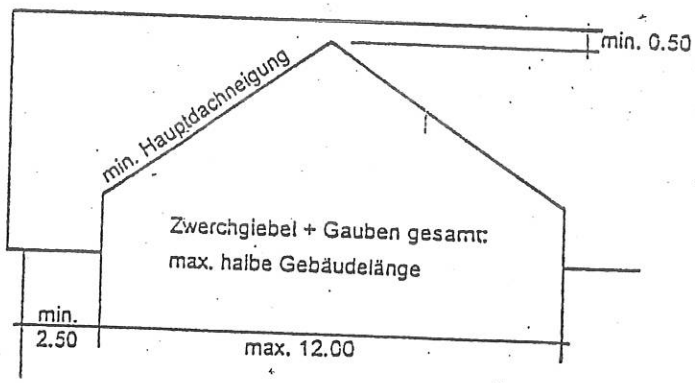
a1 Dreiecksgaube



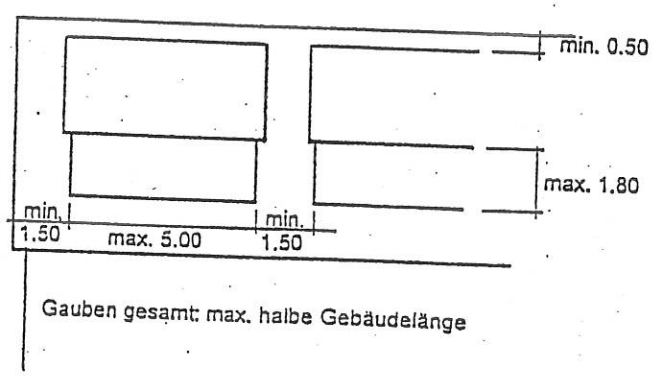
a2 Segmentbogengaube



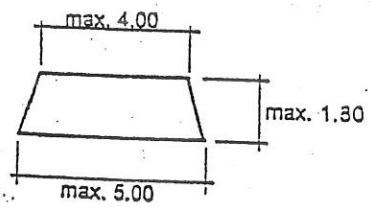
b Zwerchgiebel



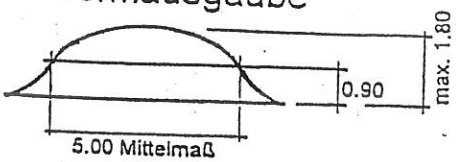
c Schleppgauben



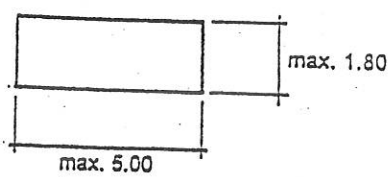
c1 Trapezgaube



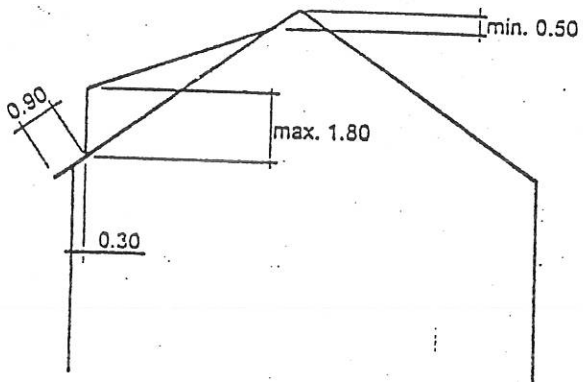
c2 Fledermausgaube



c3 Rechteckgaube



Regelquerschnitt



3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Es dürfen nur heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden.

4 Anzahl und Ausgestaltung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen

Für den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wie folgt festgelegt:

1-Zimmer-Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer-Wohnungen	1,5 Stellplätze
3-Zimmer-Wohnungen und größer	2,0 Stellplätze

Sofern neue Stellplätze errichtet oder entfernte Stellplätze wieder hergestellt werden, sind diese in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Rasengittersteine, auszuführen.

5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

6 Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Automaten sind nicht zulässig.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Sandhausen, den 21. November 2005

Kletti
Bürgermeister

Michael Schirok
Ortsbaumeister

Hinweise:

1. Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)

2. Alternative Energiearten werden empfohlen

3. Sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst.Nr. 2478 (Ehemalige Zigarrenfabrik) sind gutachterlich zu betreuen.
   Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten innerhalb des Plangebietes geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Sandhausen, den 21. November 2005

Kletti
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften mit sämtlichen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.
Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wird ausgefertigt.

Sandhausen, den 25. November 2005

Kletti
Bürgermeister