

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Büchert und Kleine Mühlach 2017“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen am 29.10.2018 folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zur 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Büchert und Kleine Mühlach“ beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) 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 Flachdächer, symmetrische Satteldächer, sowie Pultdächer.

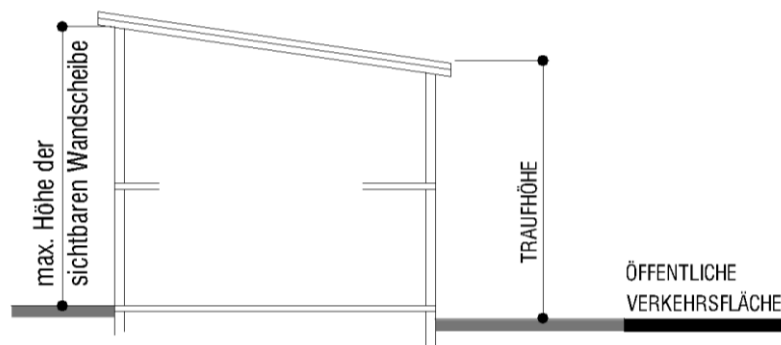
Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn die in Satz 1 formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

##### **1.1.2 Dachneigung**

Bei der Ausbildung von Satteldächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen  $\geq 18^\circ$  und  $\leq 35^\circ$  zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von  $10^\circ$  nicht überschreiten. Hierbei darf die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.



Die einzuhaltende Dachneigung für **Doppelhäuser und Hausgruppen** beträgt zwingend :

- bei Sattel- und gegeneinander versetzten Pultdächern  $30^\circ$
- bei reinen Pultdächern  $8^\circ$

Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften bzw. die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

### 1.1.3 Dachaufbauten

#### 1.1.3.1

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 übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

#### 1.1.3.2

Dachaufbauten sind erst ab einer Hauptdachneigung von  $\geq 30^\circ$  (Altgrad) zulässig.

#### 1.1.3.3

Folgende Dachaufbauten sind zulässig (siehe Systemskizzen in der Anlage) :

- giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach  
Sonderformen :
  - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
  - Gauben mit Segmentbogendach
- Zwerchgiebel
- 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 angepasstem Material zu verkleiden.

## Besondere Bestimmungen

### giebelständige Gauben

- Die giebelständigen 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 12,00 m nicht überschreiten. Sie müssen über alle Geschosse mindestens 0,30 m vor der Außenwand hervortreten.
- Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Das Zwerchgiebeldach muss mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach mit demselben Material und derselben Farbe einzudecken.

### Schleppgauben

- Die Schleppgauben und deren abgewandelte Formen, wie Rechteck-, Trapez- und Fledermausgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Die Einzellänge der Schleppgauben darf 5,00 m nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Auf die Systemskizzen der „Örtliche Bauvorschriften“ (Anlage 2) wird verwiesen.

## **2. Anforderungen bzw. Ausschluss von Werbeanlagen und Automaten** **(§ 74 (1) 2. LBO)**

### **2.1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

### **2.2. Automaten**

Automaten sind nicht zulässig.

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

### **3.1. Einfriedigungen**

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich das Maß von 0,90 m, im Bereich gekennzeichneten Sichtfelder das Maß von 0,70 m (siehe Ziffer 6.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes) nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der an die Einfriedigung angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Doppelhaus-Hälften und Hausgruppen-Einheiten sind auf der gemeinsamen Grenze geschlossene Sichtschutzwände auf einer Länge von 3,50 m mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen.

#### geschnittene Hecken als Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum ‚Schmidt‘

#### freiwachsende Hecken als Einfriedigung

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselstrauch	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mauern, geschlossene Holz- und Metallzäune mit Füllungen jeglicher Art (z. B. Sichtschutz-Streifen, Zaun-Blenden bzw. Sichtschutz-Netze oder -Matten etc.), aber auch Gabionen sind für Einfriedigungen nicht zugelassen.

### **3.2. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken**

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

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

Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt :

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| ▪ 1-Zimmer-Wohnungen               | 1,0 Stellplatz  |
| ▪ 2-Zimmer-Wohnungen               | 1,5 Stellplätze |
| ▪ ab 3-Zimmer-Wohnungen und größer | 2,0 Stellplätze |

Das Ergebnis einer Berechnung ist grundsätzlich aufzurunden.

### **§ 3 Bestandteile**

Der beigefügte Lageplan vom 05.01.2018 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den „Örtliche Bauvorschriften“ nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

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

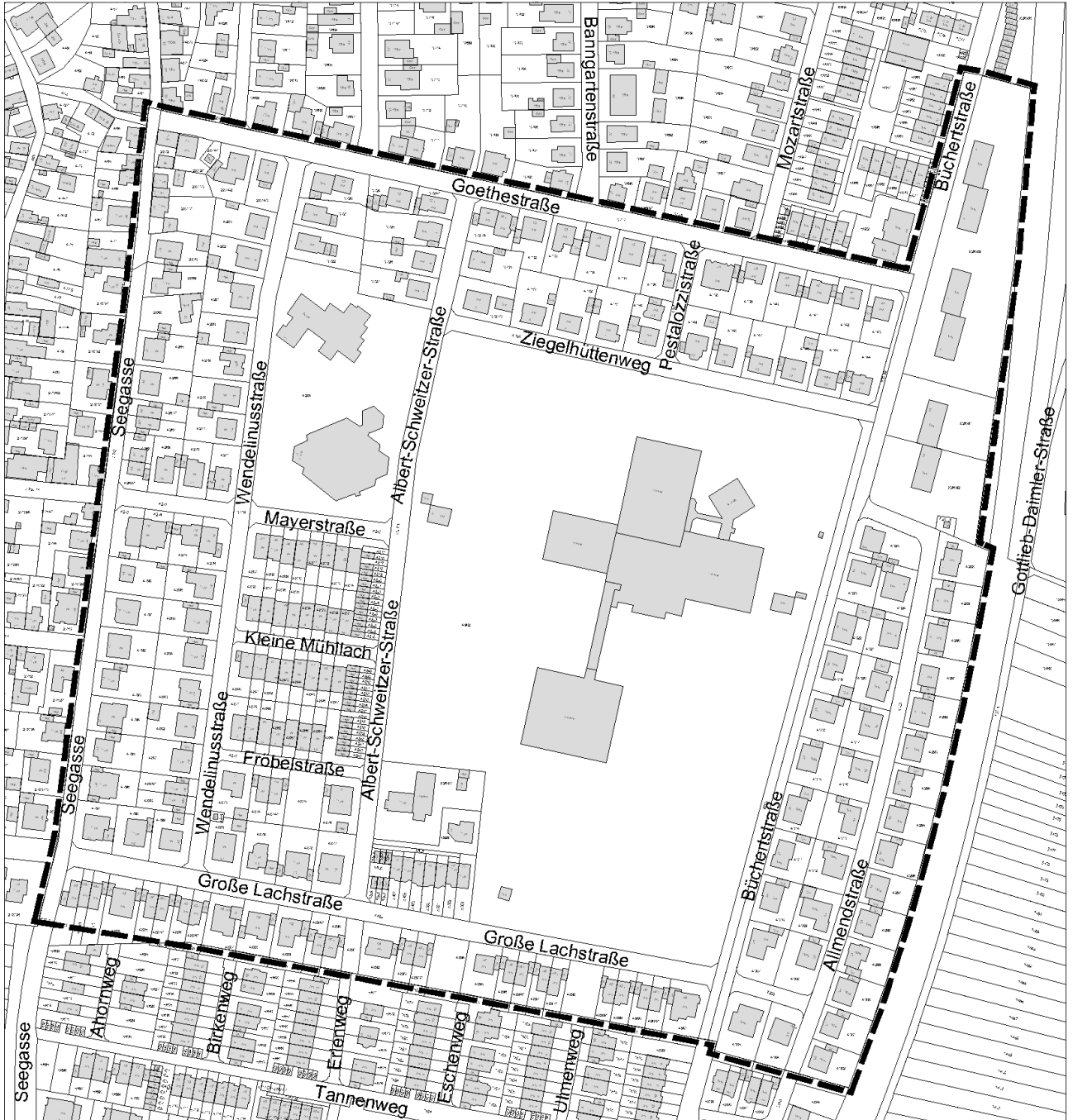
**Anlage 1 – Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches**  
**Anlage 2 – Systemskizzen „Dachaufbauten“**

Sandhausen, den 30.10.2018

Georg Kletti, Bürgermeister

Anlage 1

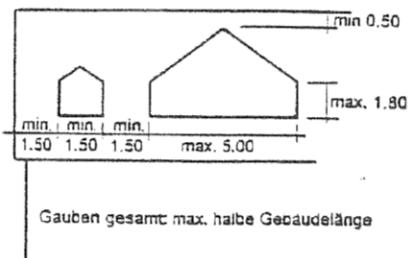
Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches



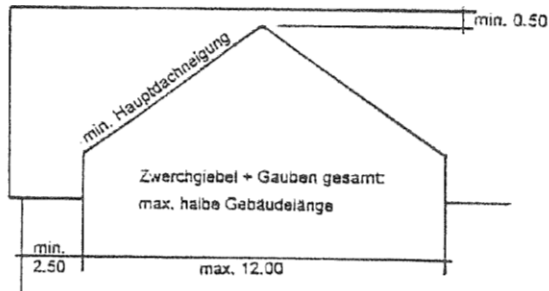
Anlage 2

Systemskizzen zur Ziffer 1.1.3 „Dachaufbauten“

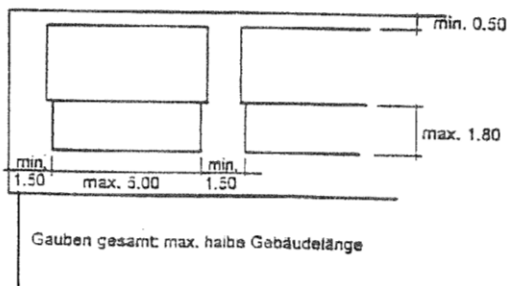
a Giebelständige Gauben



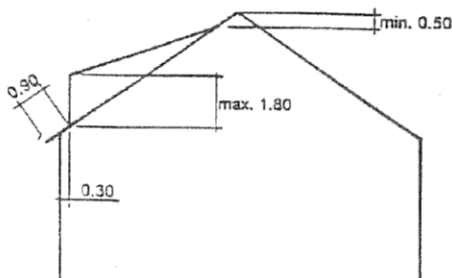
b Zwerchgiebel



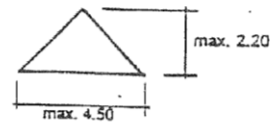
c Schleppegauben



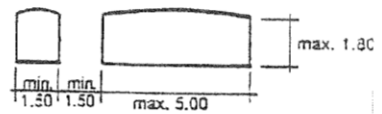
Regelquerschnitt



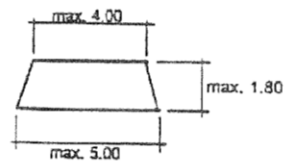
a1 Dreiecksgaube



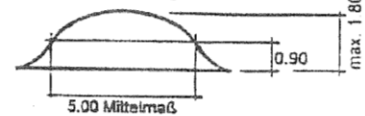
a2 Segmentbogengaube



c1 Trapezgaube



c2 Fledermausgaube



c3 Rechteckgaube

