

# **Satzung**

## **über Örtliche Bauvorschriften**

### **zum Bebauungsplan „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“**

**Planungsstand : Satzungs-Beschluss**

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen am 28.11.2022 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ 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 symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Pultdächer.

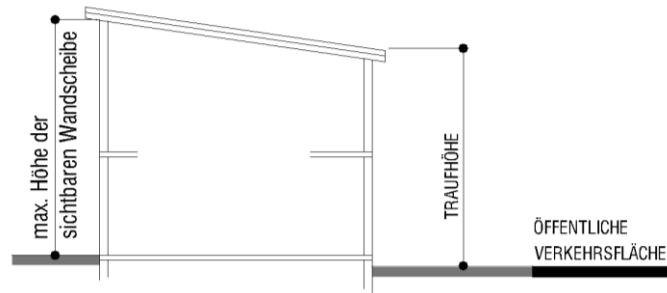
Bei der Ausbildung von „Staffelgeschossen“ dürfen die sich aus den geforderten Rücksprüngen ergebenden Dachflächen ein Flachdach aufweisen.

##### **1.1.2 Dachneigung**

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen  $\geq 28^\circ$  und  $\leq 55^\circ$  zulässig.

Bei Mansarddächern darf das untere Teil des Daches eine Dachneigung bis zu  $70^\circ$  aufweisen.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von  $10^\circ$  nicht überschreiten. Hierbei darf die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.



### 1.1.3 Dachaufbauten

#### Allgemeine Bestimmungen

- Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite zweidrittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgaube wird auf maximal 5,00 m begrenzt.
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder, unter Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, in Blech (z. B. verzinktes Kupferblech, Aluminium) einzudecken.
- Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.  
Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,90 m einzuhalten.

#### Besondere Bestimmungen

##### giebelständige Gauben

- Der First des Gauben-Daches muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

##### Zwerggiebel

- Zwerggiebel müssen über alle Geschosse mindestens 0,30 m vor der Außenwand hervortreten.
- Der First des Zwerggiebel-Daches muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

##### Schleppgauben

- Der höchste Punkt des Schleppgauben-Daches muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Auf die Systemskizzen (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.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig

## 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 beträgt 1,80 m.

Auf der Fläche zwischen der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie sind entlang der „Hauptstraße“, der „Kisselgasse“ und der „Stranggasse“ Einfriedigungen unzulässig.

Als Einfriedigung sind Zäune mit offenen Strukturen (z. B. Stabmattenzäune, Stahlgitterzäune, Latten- oder Staketenzäune aus Holz) oder Einfriedigungen in Form von Hecken aus den nachfolgend genannten standortgerechten heimischen Arten, auch mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig:

### **Artenverwendungsliste zulässiger Heckenanpflanzungen**

#### **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 zum öffentlichen Straßenraum**

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

### 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.

## **5. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)**

Das von befestigten Flächen errichteter Neu- bzw. Anbauten abfließende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung muss über bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Bodenzonen erfolgen.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen und darf nicht bepflanzt werden mit Sträuchern und Bäumen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen (z. B. Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **§ 3 Bestandteile**

Der beigefügte Lageplan vom 23.05.2019 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).

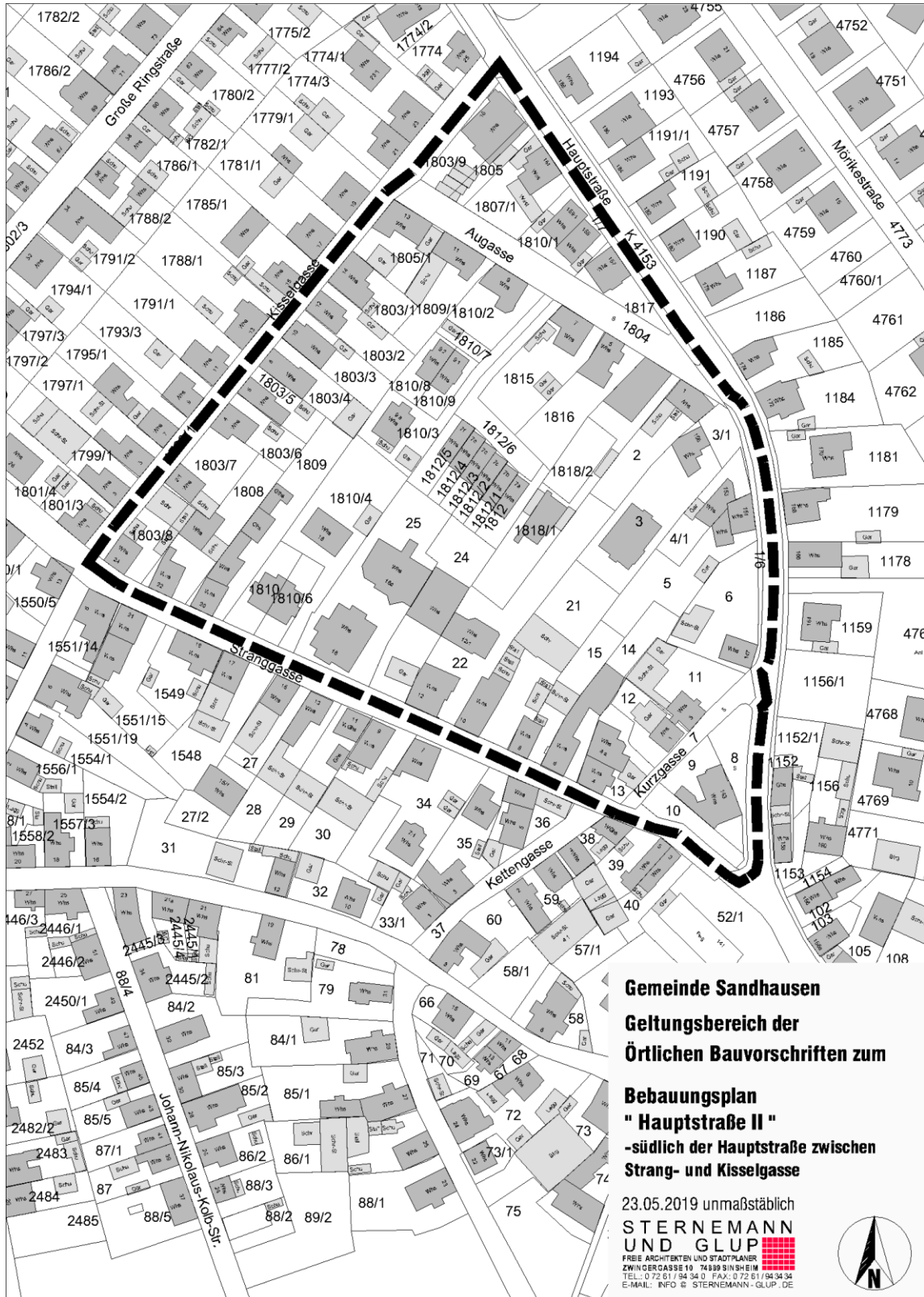
**Anlage 1 – Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches**  
**Anlage 2 – Systemskizzen „Dachaufbauten“**

Sandhausen, den 23.05.2019/08.12.2021/30.05.2022/28.11.2022

Hakan Günes, Bürgermeister

Anlage 1

**Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches**



Anlage 2

**Systemskizzen zur Ziffer 1.1.3 „Dachaufbauten“**

