

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen am 26.07.2021 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“ 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

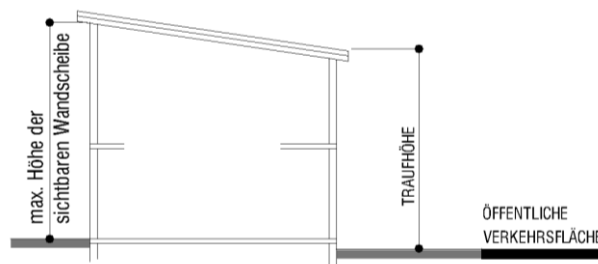
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sowie Pultdächer.

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° aufweisen.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten. Hierbei darf die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 8,50 m bzw. 11,50 m (MU-Gebiet Kreuzung „Hauptstraße“ / „Seegasse“) nicht überschreiten.



1.1.3 Dachaufbauten

Allgemeine Bestimmungen

- Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite zwei Drittel 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 Gaubendaches/Zwerchgiebels muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel 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.

Schleppgauben

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

Auf die Systemskizzen (Anlage 2) wird verwiesen.

1.1.4 Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

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

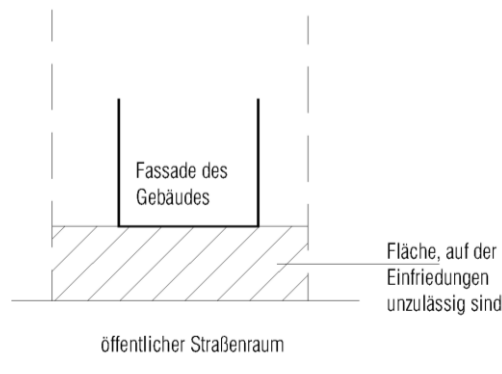
Automaten sind nicht zulässig.

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

3.1. Einfriedigungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,80 m.

Auf der Fläche zwischen der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade des Hauptgebäudes, einschließlich deren Verlängerung bis zur Nachbargrenze, und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen unzulässig.



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

Artenverwendungsliste zulässiger Heckenanpflanzungen :

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 aufzurunden.

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

Bei der Errichtung von Neu- bzw. Anbauten ist das von befestigten Flächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 19.02.2020 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).

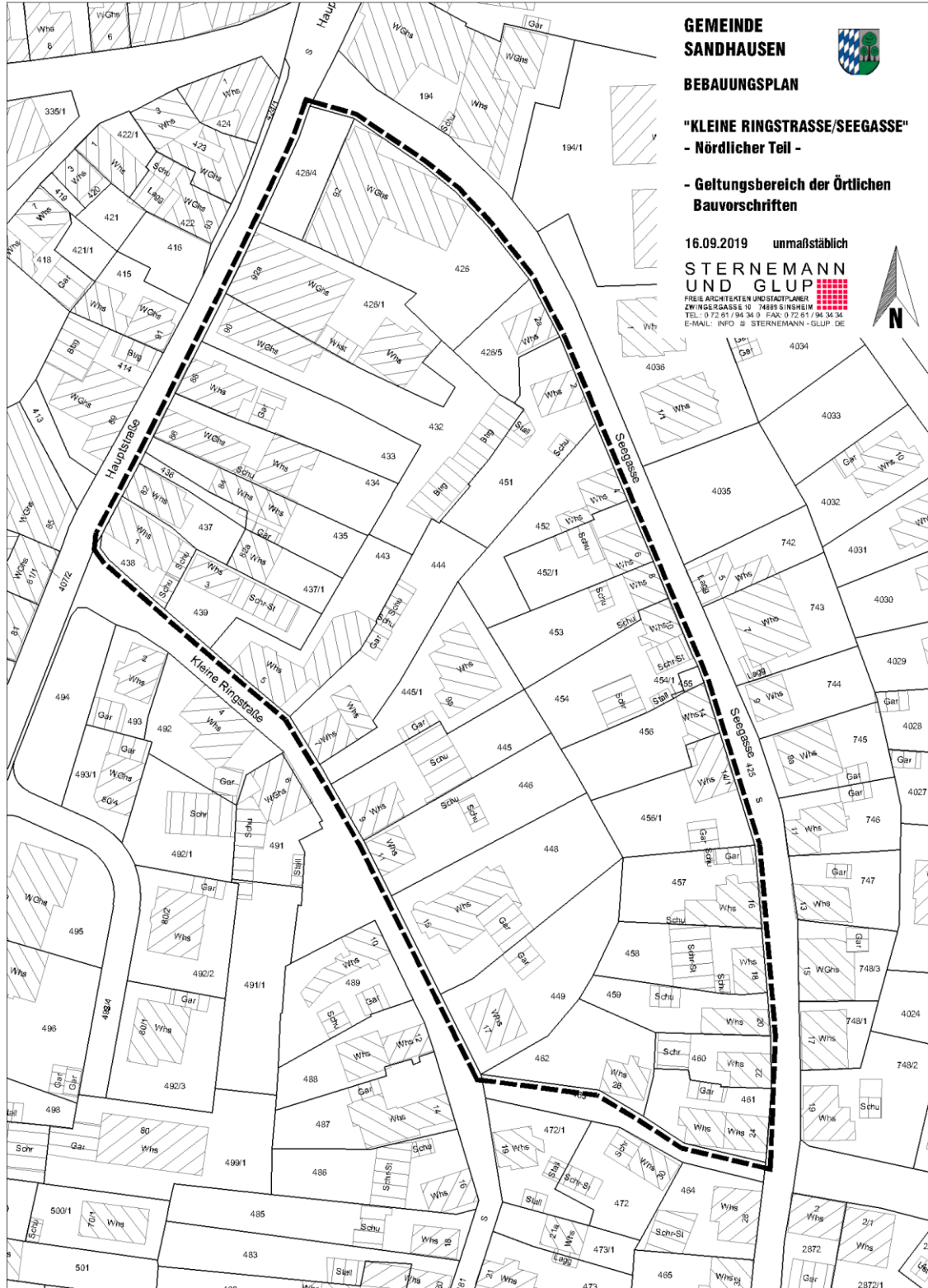
Anlage 1 – Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches
Anlage 2 – Systemskizzen „Dachaufbauten“

Sandhausen, 21.02.2020/23.10.2020/21.01.2021/03.02.2021/14.07.2021

Hakan Günes, Bürgermeister

Anlage 1

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches



Anlage 2

Systemskizze zur Ziffer 1.1.4 „Dachaufbauten“

