

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Große Mühlach II“

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen am 26.10.2015 folgende Satzung über die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Große Mühlach II“ 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, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer.

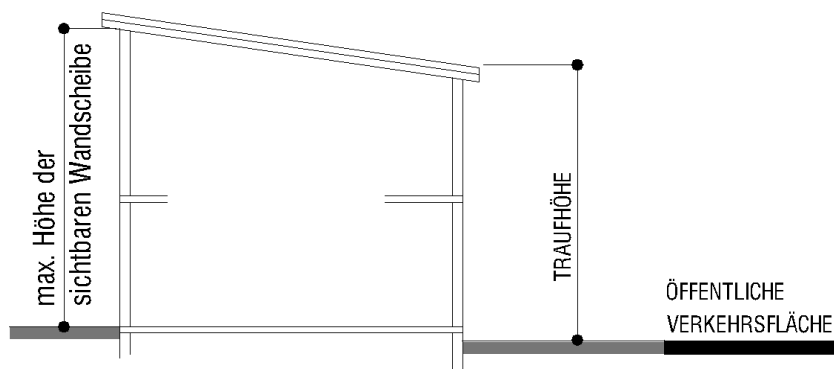
Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Abweichungen werden dann zugelassen, 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 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie gegeneinander versetzten Pultdächern sind Dachneigungen bis 45° zulässig.

Reine Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 12° nicht überschreiten. Hierbei darf die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.



Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen-Einheiten beträgt zwingend :

- bei Sattel-/Walm- und gegeneinander versetzten Pultdächern 38°
- bei reinen Pultdächern 8°

Abweichungen werden dann zugelassen, 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 nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30° (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.
- 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

Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) mit den nachfolgend genannten standortgerechten heimischen Arten mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun, sowie Zäune aus offenen Strukturen (z. B. in Holz oder Stahlgitter) zulässig :

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

Sichtschutz-Einrichtungen zur Abschirmung von Freibereichen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zwischen den Grundstücken als Hecken, mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun, oder als Sichtblenden aus Holz bis maximal 4,00 m Länge zulässig.

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

§ 3
Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 19.09.2014 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).

Sandhausen, den 27.10.2015

Georg Kletti, Bürgermeister

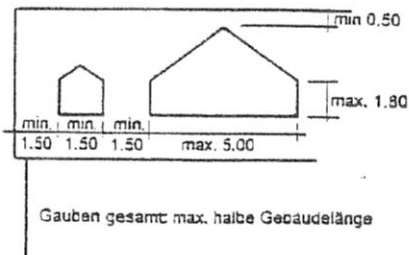
Anlage 1



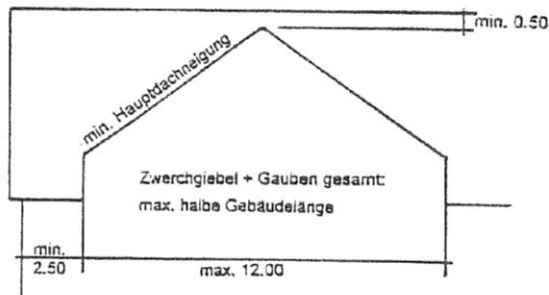
Anlage 2

Systemskizzen zur Ziffer 1.1.3 „Dachaufbauten“

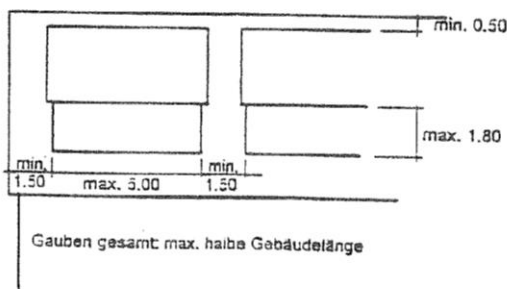
a Giebelständige Gauben



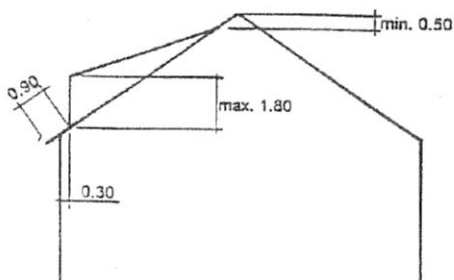
b Zwerchgiebel



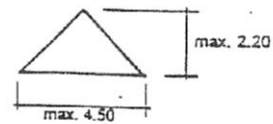
c Schleppgauben



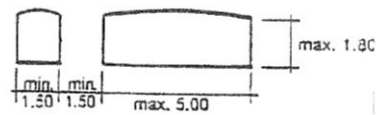
Regelquerschnitt



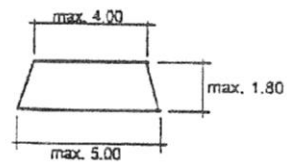
a1 Dreiecksgaube



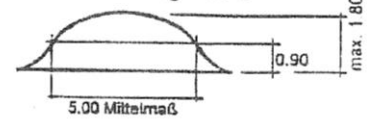
a2 Segmentbogengaube



c1 Trapezgaube



c2 Fiedermausgaube



c3 Rechteckgaube

