

## **Satzung** über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sterzwinkel I+ II“

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 894) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg am 28.04.2009 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sterzwinkel I“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sterzwinkel I“.

### **§ 2** **Inhalt**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **1.1. Dachform**

Als Dachformen sind für **Hauptgebäude** festgelegt:

- im WA und MI .....Satteldächer,
- im GEe ..... Sattel-, Pult- und Flachdächer.

Auf **Garagen** und **Nebenanlagen** sind Satteldächer wie auf dem Hauptgebäude oder begrünte Flachdächer zulässig. Satteldächer sind:



Beim versetzten Satteldach darf der Versatz max. 1,5 m betragen

## 1.2. Dachneigung

Als Dachneigungen sind für **Hauptgebäude** festgesetzt:

- im WA für Einzelhäuser ..... 30° - 38°,
- im WA für Doppel- und Reihenhäuser und im MI.....35°,
- im GE..... max. 35°,

Von der zwingend festgesetzten Dachneigung für Doppel- und Reihenhäuser kann abgewichen und eine Dachneigung zwischen 30° - 38° zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Dachneigung zur Ausführung kommt.

## 1.3. Dachdeckung

Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun oder anthrazit zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.

## 1.4. Dachgestaltung

Die Dächer von Garagen oder Nebenanlagen sind entsprechend der Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind zulässig, diese sind dauerhaft zu begrünen.

## 1.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m (außen gemessen) nicht überschreiten. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 4,5 m nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40% der Gebäudebreite betragen.

Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.

Die Höhe von Dachgauben darf max. 1,2 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

Bei einer Dachneigung bis 25° muss der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei einer Dachneigung zwischen 25° und 30° muss der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel mind. 0,7 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei einer Dachneigung über 30° muss der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem oder nach oben gerichtetem Licht und in grellen Farben sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind

- im WA an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup>,
- im MI an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von max. 2,0 m<sup>2</sup> und
- im GE auf dem Baugrundstück bis zu einer Fläche von max. 5,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gärten anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

## 4. Einfriedungen, Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 4.1. Höhe und Gestaltung der Einfriedung

Einfriedungen **zu öffentlichen Verkehrsflächen** sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m gemessen ab Oberkante Gehweg zulässig. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 0,3 m betragen. Dabei ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Es dürfen keine geschlossenen Metall- oder Holzkonstruktionen sowie keine Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler) vorgesehen werden.

Einfriedungen **zu Nachbargrundstücken** sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen bis 1,8 m Höhe oder in Form offener Einfriedungen (z. B.: Maschendrahtzäune o. ä.) bis zu einer Höhe von 1,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Offene Einfriedungen sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren.

**Öffentliche Parkflächen** sind mit einer immer grünen und dicht wachsenden Hecke mit einer Höhe von bis zu 1,8 m gegenüber der Bebauung einzufrieden.

### 4.2. Sichtschutzwände

Bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,20 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 2,5 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden. Dabei dürfen die rückwärtigen Baugrenzen mit Sichtblenden überschritten werden.

**5. Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind nur unterhalb des Dachfirstes zulässig.

**6. Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu verlegen.

**7. Stellplatzverpflichtung  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit sowie für Reihenmittelhäuser 1 Stellplatz je Wohneinheit.

Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

**8. Geländeveränderungen  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

**9. Abflussmindernde Maßnahmen  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

**9.1. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangentleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> aufweisen.

**9.2 Flächenbefestigung**

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

### § 3 Bestandteile

Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen einschließlich Zeichenerklärung
- Schriftliche Festsetzungen.

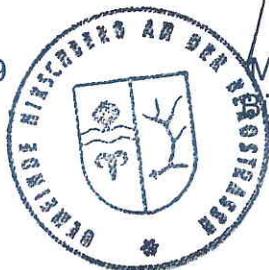
### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### § 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 12. Juni 2009



*Manuel Just*  
Manuel Just  
Bürgermeister

*JK*