

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neuwiesen“

Planungsstand : Vorentwurf 26.10.2021/14.02.2022

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.20219 (GB I. Nr. 16 S. 313) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), hat der Gemeinderat der Gemeinde Dielheim am \_\_\_\_\_ die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neuwiesen“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 26.10.2020 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 Dachneigung**

Es sind Dachneigungen zwischen 0° und 35° zulässig.

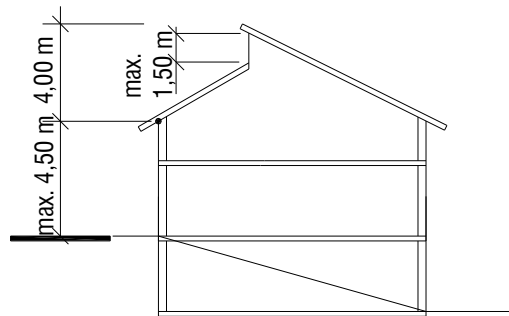
Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung zwingend 12°  
Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften oder alle Hausgruppen-Einheiten eine einheitliche Dachneigung im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

###### **1.1.2 Dachform**

Zulässig sind symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie Flach- und Pultdächer.

**Einseitige Pultdächer** sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Bei **versetzten Pulldächern** darf die den Höhenunterschied beider Dachflächen beschreibende sichtbare Wandfläche das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.



Doppelhäuser oder Hausgruppen sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften oder alle Hausgruppen-Einheiten eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

### 1.1.3 Dacheindeckung/Begrünung

Die Dachflächen sämtlicher Hauptgebäude sind auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

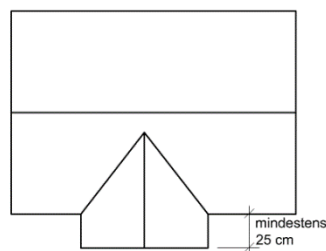
Sie sind zu pflegen und als begrünzte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind, sofern die einzelne überdeckte Fläche eine Größe von 12,00 m<sup>2</sup> überschreitet, ebenfalls entsprechend der oben formulierten Vorgabe zu begrünen.

### 1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Nebengiebel sind ohne Begrenzung der Breite zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 25 cm hervortreten und eine Dachneigung entsprechend dem Hauptdache aufweisen.



## Photovoltaik / Solaranlagen

Photovoltaikanlagen sowie Solarkollektoren die als aufgeständerte Module ausgeführt werden, sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

Sie müssen zum freien Dachrand mindestens 1,00 m Abstand einhalten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Ziffer 1.1.3 der Örtlichen Bauvorschriften gilt auch für die mit Photovoltaik-Elementen belegten Flächen.

Hiervon kann ausnahmsweise bei geneigten Dächern mit Dachneigungen  $\geq 10^\circ$  abgewichen werden.

Bei geneigten Dächern mit Dachneigungen  $\geq 10^\circ$  sind die Module in der Neigung der Dachfläche direkt auf die Dachfläche aufzulegen oder parallel zur Dachfläche mit einem Abstand von maximal 75 cm zu montieren.

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

### **2.1. Einfriedigungen**

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich (Fläche mit einem Abstand von bis zu 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen) das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die an das Grundstück angrenzende Tiefbordstein der Straßenbegrenzungslinie. Als Einfriedigung sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (*wird nachgereicht*), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

Hiervon abweichend sind in Terrassen-Bereichen je Grundstücksgrenze Einfriedigungen auf einer Länge von bis zu 5,00 m und bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m als Sichtschutz-Maßnahme und damit auch als geschlossene Wandscheibe zugelassen.

### **2.2. Böschungen und Stützmauern**

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an allen Nachbargrenzen nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,50 m zulässig, jeweils gemessen von dem tiefsten an das Bauwerk angrenzenden Punkt des geplanten Geländes. Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher abzufangen.

Ausnahmen sind zulässig zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m).

Wird die Einfriedigung auf einer Stützmauer bzw. in einem Abstand von  $\leq 1,50$  m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese stets transparent auszuführen.

### **2.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze**

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge. Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

### **2.4. Gestaltung der Gartenflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Aufbringen loser Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) ist unzulässig.

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

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> : 1,0 Stellplatz
- ab einer Wohnfläche größer/gleich 45 m<sup>2</sup> : 2,0 Stellplätze

**§ 3**  
**Bestandteile**

Der Lageplan vom 26.10.2020 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).

Dielheim, den \_\_\_\_\_

Thomas Glasbrenner, Bürgermeister

