Rhein-Neckar-Kreis
Stadt Waibstadt, Ortsteil Daisbach

Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldstraße“

Planungsstand : 18.12.2024/25.03.2025

Aufgrund von § 74 Abs. 1-3 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Stadt Waibstadt am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldstraße“ beschlossen :

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 18.12.2024 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 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 10° und 40° zulässig.

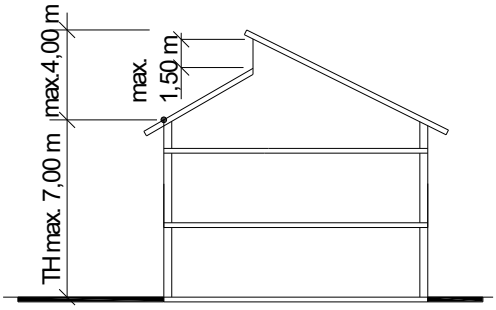
Eine flachere Dachneigung ist dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke größer/gleich 12 cm vorgesehen ist.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen beträgt die Dachneigung zwingend 30°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachneigung im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

1.1.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer, Flach- und Pultdächer.

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



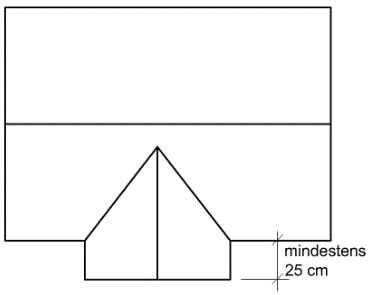
Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten.
Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen je Dachseite in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten (als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung, ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände).

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnitte wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

Nebengiebel sind ohne Begrenzung der Breite zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 25 cm hervortreten.



Nebengiebel werden auf den Umfang zulässiger Dachgauben je Dachseite angerechnet.

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

2.1. Höhe von Einfriedungen

2.1.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf im Vorgarten (Fläche zwischen der Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude) das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante.

2.1.2 Einfriedungen zwischen privat genutzten Grundstücken

Hier gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht für Baden-Württemberg (Nachbarrechts-gesetz – NRG).

Hiervon abweichend sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig :

- Im Terrassenbereich von Doppelhaus-Einheiten
  auf einer Länge von bis zu 5,00 m

2.1.3 Art der Einfriedung

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (wird ergänzt), Lattenzäune sowie Maschendrahtzäune bzw. Doppelstabmattenzäune zulässig.

Hiervon abweichend sind bei Doppelhäusern in Terrassen-Bereichen Einfriedungen als Sichtschutz-Maß-nahme und damit auch als geschlossene Wandscheibe zugelassen.

2.2. Böschungen und Stützmauern

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.
Größere Höhen sind durch das Anlegen von Böschungen im Verhältnis 1:2 oder flacher abzufangen.

Ausnahmen können zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen zugelassen werden.

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

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

- Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche : 1 Stellplatz
- Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche : 2 Stellplätze

§ 3
Bestandteile

Der Übersichtsplan vom 18.12.2024 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).

Waibstadt, den _____

Joachim Locher, Bürgermeister