



Stadt Schriesheim

Satzung

Änderung der Satzung

über örtliche Bauvorschriften zum

Bebauungsplan „Schriesheim Nord“, 1. u. 2. Änderung

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist § 74 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schriesheim Nord“, 1. u. 2. Änderung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- a) Bestandteil der Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3.
- b) Die Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung.

Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnungen zum Bebauungsplan „Schriesheim Nord“, 1. und 2. Änderung, werden nicht geändert und bleiben weiterhin gültig.

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schriesheim Nord“, 1. und 2. Änderung.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 25° bis 40° für Sattel- und Walmdächer. Die Dachneigung für Pultdächer beträgt 10° bis 20°.

Zulässig sind auf den mit SD/WD/PD gekennzeichneten Flächen ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer, auf den mit SD/WD gekennzeichneten Flächen ausschließlich Sattel- und Walmdächer.

Einzelgaragen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen mit einem einseitigen Pultdach errichtet werden.

1.1.2 Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial werden ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton in naturrot, braun und anthrazit zugelassen. Für Pultdächer ist darüber hinaus eine Begrünung zulässig. Glasierte Ziegel, Kunstfaserplatten, sowie Eindeckungen aus Metall sind nicht zulässig.

Die Flachdachisolierung (z. B. bei Garagen) mit Bitumenschweißbahnen ist nicht zulässig.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch einschlägige Prüfverfahren nachgewiesen wird, dass Grundwasser gefährdende Bestandteile der Bitumenschweißbahnen durch Niederschlagswasser nicht gelöst werden und solche Stoffe im Ablaufwasser nicht enthalten sind.

Dachflächen, sowie Seitenwände von Gauben aus unbeschichtetem Metall, Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.1.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf am Ortgang höchstens 0,60 m, an der Traufe höchstens 0,70 m betragen.

1.2 Fassaden

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Natursteine, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile können aus Sichtbeton erstellt werden bzw. eine Holzverschalung erhalten.

1.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen aufgestellt werden.

1.4 Antennen

An bzw. auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in rot-, braun- und anthrazit-Tönen zulässig.

Das Anbringen von Mobilfunkantennen ist unzulässig.

1.5 Freileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (Freileitungen für Strom, Telefon etc.) sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

2.1 Einfriedigungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedigungen wird, wenn nicht anders angegeben, auf 1,00 m festgesetzt.

Alle an die freie Feldflur bzw. an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken, auch mit integriertem Drahtzaun, oder als Lattenzaun auszubilden.

Alle an die Feldflur angrenzenden Einfriedigungen sind „kleintierpassierbar“ ohne Sockel zu errichten.

2.2 Stützmauern



Auf die mit dem Symbol gekennzeichnete Bereiche S wird die Höhe sichtbarer Stützmauern auf max. 1,50 m beschränkt.

2.3 Sichtschutzwände

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind, auch im nicht überbaubaren Bereich, Sichtschutzwände im direkten Anschluss an die Gebäudeaußenmauern als Grenzbebauung zulässig.

Die Höhe darf max. 1,80 m, die Länge max. 3,00 m betragen.

2.4 Gerätehütten

Die Gerätehütten müssen aus Holz beschaffen sein und mit gedeckten Farben gestrichen werden. Die Firsthöhe der Hütten darf max. 2,50 m betragen.

Die Dacheindeckung sollte in Bezug auf Form und Farbe möglichst der Eindeckung der angrenzenden Wohnhäuser entsprechen. Metall wird als Dachdeckungsmaterial ausgeschlossen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zulässig.

Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

4 Entwässerungsanlagen

Bei den an offene Entwässerungsanlagen, wie offene Gräben, Regenwasser-Teich oder Versickerungsflächen, angrenzenden Grundstücken ist im Anschlussbereich eine Veränderung der natürlichen Geländehöhe nicht gestattet.

5 Anzahl der Stellplätze

5.1 Vorbemerkung

Um Nachteile für die Entwicklung, den Fluss und die Sicherheit des Verkehrs in dem Satzungsgebiet sowie Gefahren für die städtebauliche Entwicklung des entsprechenden Gebietes abzuwenden, werden in den örtlichen Bauvorschriften die folgenden Regelungen zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen integriert.

5.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (notwendige Stellplätze, § 37 Abs. 1 LBO) wird für das Satzungsgebiet gemäß Ziff. 5.4 erhöht.

5.3 Gefangene Stellplätze

Nicht unabhängig anfahrbare („gefangene“) Stellplätze gelten nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung. Gefangene Stellplätze werden nicht für den Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze angerechnet, sofern keine abweichende Regelung getroffen wird.

5.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

5.4.1 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht sich für den Geltungsbereich des Satzungsgebietes gemäß § 1

- a) bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 1,3 Stellplätze
- b) bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze
- c) bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung auf 1,8 Stellplätze
- d) bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung auf 2,0 Stellplätze
- e) auf der mit WA Ö bezeichneten Fläche (ökologisches Quartier) auf 1,0 Stellplatz.

5.4.2 Zuordnung zu mehr als eine Kategorie

Ergibt sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze nach Ziff. 5.4.1 die Zuordnung zu mehr als einer der Kategorien a) bis d), so gilt die Kategorie mit der höheren Anzahl an Stellplätzen als maßgebend.

5.4.3 Gefangene Stellplätze bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern

Für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser werden gefangene Stellplätze i. S. v. Ziff. 5.3 bei der Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze angerechnet. Je Wohneinheit muss mindestens ein frei zugänglicher Stellplatz nachgewiesen werden.

5.4.4 Stellplatzschlüssel für sonstige Verkehrsquellen

Für sonstige Verkehrsquellen (z. B. Wohnheime, Gebäude mit Büroräumen, Verkaufsstätten) gelten die Stellplatzschlüssel gemäß „Merkblatt für den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren“ (Herausgeber: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt) zum jeweils aktuellen Stand.

5.5 Stellplatzbruchteile

Ergeben sich bei der Summe der nach Ziff. 5.4.1 für die Wohnungen eines Gebäudes zu errichtenden notwendigen Stellplätze Stellplatzbruchteile, so ist bei einem Bruchteil größer/gleich 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden, bei einem Bruchteil kleiner 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz abzurunden.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Schriesheim, den 12.12.2019

Bürgermeister Hansjörg Höfer

Verfahren:

Öffentlichkeitsbeteiligung: 10.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (E-Mail) vom 13.06.2019.

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2019.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Schriesheim, den 13.12.2019

Bürgermeister Hansjörg Höfer

Als Satzung beschlossen: 11.12.2019

Ortsübliche Bekanntmachung:

Inkrafttreten: