



Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St.-Wolfgang-Straße 3“

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Stadt Rauenberg am 13.04.2022 folgende Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St.-Wolfgang-Straße 3“ beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom 21.12.2021 zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung gelten nach § 74 LBO die Darstellungen im Vorhabenplan hinsichtlich der Dachformen und -neigungen und der Fassadengestaltung, einschließlich der Fenstergrößen, -proportionen und -gliederungen.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

Die Dachflächen sind hinsichtlich der Dachform (Flachdach bzw. Satteldach) und der Dachneigung gemäß dem Vorhabenplan als ein verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszubilden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Vorgartenfläche

(Fläche zwischen der südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden)

Die als Vorgarten zu bezeichnende Grundstücksfläche ist – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Lichtgräben und Flächen zum Abstellen von Müllbehältern – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

Eine Einfriedung des Vorgartens ist unzulässig.

2.2. Einfriedungen

2.2.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf 1,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedung angrenzende zukünftige Geländeoberfläche. Ergeben sich bei unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.2.2

Zulässig sind Hecken aus Pflanzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze) mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen und nicht blickdichte Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand von mindestens 2 cm.

2.3. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen.

Darüberhinausgehende Höhenunterschiede im Gelände sind als Böschungen anzulegen.

2.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Für die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen vom Bestandsgebäude getrennten Ausbau sind 2 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 21.12.2021 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).

Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Rauenberg, den 14.04.2022

Peter Seithel, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.05.2022 ist die Satzung in Kraft getreten.

