

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Betheläcker“

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 das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 11.02.2020 (GBl. S. 37), hat der Gemeinderat der Gemeinde Epfenbach am 23.06.2021 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Betheläcker“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 29.01.2020 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

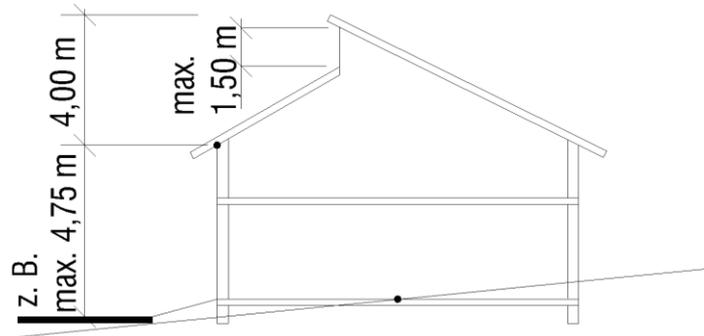
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 40°.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

###### 1.1.2 Dachform

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

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.

### 1.2. Dachmaterial

Unbeschichtete Metall-Dächer (Kupfer, Zink, Blei) dürfen keine Verwendung finden.

### 1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ▪ vom Ortgang  | mindestens 1,00 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebeln | mindestens 1,00 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen)                     | mindestens 0,50 m |

Die Festsetzung der Ziffer 1.3 schließt Nebengiebel **nicht** ein.

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

### 2.1. Einfriedigungen

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

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

### 2.2. Böschungen und Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Geländeabsicherung sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke und an den Nachbargrenzen nur 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 (Grenzabstand kleiner/gleich 2,00 m) zugelassen werden.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwandelementen vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Die Bodenfläche zwischen den vorgenannten Stützwandelementen ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

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.

Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen 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 :

- |   |                 |
|---|-----------------|
| ▪ bei Errichtung einer 1-Zimmer-Wohnung               | 1,0 Stellplatz  |
| ▪ bei Errichtung einer 2-Zimmer-Wohnung               | 1,5 Stellplätze |
| ▪ bei Errichtung einer Wohnung mit 3 und mehr Zimmern | 2,0 Stellplätze |

## **4. Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)**

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionssystem (Regenwasserzisterne mit Retentionsteil) mit gedrosseltem Abfluss bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Das spezifische Retentionsvolumen beträgt mindestens  $2,0 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  Dachfläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt  $0,2 \text{ l/s}$  (je  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche).

Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einbau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch nachzuweisen.

Auf die Errichtung einer entsprechenden Anlage kann verzichtet werden, wenn mindestens 80 % aller Dachflächen eine Dachbegrünung mit einer 10-12 cm mächtigen Substratschicht aufweisen.

## **§ 3 Bestandteile**

Der Lageplan vom 29.01.2020 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).

Epfenbach, den 24.06.2021

Joachim Bösenecker, Bürgermeister

Anlage

