

Gemeinde Blaustein

Örtliche Bauvorschriften „Pfaffenhau-Ost III“

2. Änderung

Satzung

über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“

Nach § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 19.12.2000, hat der Gemeinderat Blaustein in öffentlicher Sitzung am 09.07.2002 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

1. VORBEMERKUNGEN

Zur Vereinheitlichung der Gliederung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“ mit der Gliederung der bisherigen Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Textteils vom Bebauungsplan wurde die bislang gültige Nummerierung – auch bei der Entnahme/Ergänzung einzelner Paragraphen - beibehalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000

§ 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Als Ausnahme sind matte Blechmaterialien zulässig.

Bei Pultdächern ist im obersten Geschoss ab der bergseitigen Traufe ein Rücksprung von mindestens 0,25 m herzustellen. Bei diesen Wandflächen ist, auch an den Giebelseiten, gegenüber den übrigen Fassadenflächen ein Materialwechsel vorzunehmen.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Geneigte Dächer sind mit folgenden Dachformen und Dachneigungen auszuführen (Baufeldnummerierung siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost III“, 2. Änderung) :

Baufelder Nr. 1 - 3	Pulldach	max. 15°	
Baufelder Nr. 4 - 6	Satteldach	von 21°-25°	
Baufelder Nr. 7, 8, 9	Satteldach	von 23°-38°	
Baufeld Nr. 10	Pulldach	max. 15°	oder Flachdach
Baufeld Nr. 11	keine Vorschriften		

2.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig, sofern ihre Ausführung gemäß den Vorgaben der „Satzung zur Änderung der innerhalb der Gemeinde Blaustein bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln und für den Innenbereich der Gemeinde Blaustein“ vom 05.07.1994 erfolgt.

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tondachziegel und Betonsteine in hellroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht (unter Beachtung der Abstandsvorschriften gemäß § 5 Landesbauordnung –LBO-) als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

§ 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden auf das Erdgeschoss und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

§ 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hauszugänge und Zufahrten sind mit grauen Materialien herzustellen.

Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO sind nur bis 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Zur Anpassung der Höhenlage der Baugrundstücke an die Höhenlage angrenzender Baugrundstücke können im Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden.

§ 2.3 Gestaltung der Verkehrsflächen
A (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost III“, 2.Änderung festgesetzten Verkehrsflächen

- Anna-Seghers-Weg/A
- Anna-Seghers-Weg/B
- Planstraße A

sind als Verkehrsfläche im Mischungsprinzip zu gestalten.

§ 2.4 Einfriedungen, Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,8 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 1,5 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m ab Gebäude-Außenwand

zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO, bis 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

Im Bereich von Nachbargrundstücken ist je Grenzverlauf nur eine Stützmauer i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO, und nur bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Sie ist mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken.

§ 2.5 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluss möglich ist, müssen Empfangsgeräte hieran angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

§ 2.6 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

§ 2.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- Bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 1,3 Stellplätze.
- Bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze.
- Bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung auf 1,8 Stellplätze.
- Bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung auf 2,0 Stellplätze.

Für Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten sind zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze als Stellplätze für Besucher nachzuweisen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Ergeben sich bei der Summe 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.

§ 2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

§ 2.9 Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

AUFSTELLUNG:

Blaustein, den 09.07.2002



.....
Schikorr, Bürgermeister

