

Satzungen der Gemeinde Eschbach über

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Heitersheimer Weg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Heitersheimer Weg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbach hat am __.__.____

- a) die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „Heitersheimer Weg“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung im Bereich „Heitersheimer Weg“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Inhalt

Das Grundstück Flst. Nr. 5856 wird gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) einbezogen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung (Deckblatt) vom __.__.____ maßgebend, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 2 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4

Ergänzende Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

- Auf dem zur Ergänzung einbezogenen Grundstück ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes in Form eines Einzelhauses sowie von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Als maximale Gebäudehöhen (GH) der Hauptgebäude gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern über Normalnull (m ü. NN).
- Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei flachen und flachgeneigten Dächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen oder Sukkulente zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Im Plangebiet sind insgesamt vier mittel- bis großkronige, einheimische Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Größe und Art siehe Begründung Ziffer 7.4 (Hinweise).
- Auf der im zeichnerischen Teil mit F1 festgesetzten Fläche ist eine zweireihige, 2,5 m breite und 18,0 m lange Hecke aus standortheimischen Gehölzen mit einer gleichmäßigen Struktur zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Größe und Art siehe Begründung Ziffer 7.4 (Hinweise).
- Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 5° oder als Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 45° herzustellen. Auf die Begrünungsregelung flacher und flachgeneigter Dächer wird hingewiesen.

Sichtbare Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Die sichtbare Wandhöhe bei Hauptgebäuden darf maximal 6,5 m betragen. Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und bei Satteldächern dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt bzw. bei flachen und flachgeneigten Dächern an der oberen Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.

Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sie sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen.

Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 5

Bestandteile der Satzungen

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Heitersheimer Weg“ ist der zeichnerische Teil (Deckblatt im M 1:500)

vom __.__.____

Beigefügt sind

a) die Begründung

vom __.__.____

b) der Umweltbeitrag inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung

vom __.__.____

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Eschbach, den

Cordula Ströbele
1. Bürgermeisterstellvertreterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eschbach übereinstimmen.

Eschbach, den

Cordula Ströbele
1. Bürgermeisterstellvertreterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den

Cordula Ströbele
1. Bürgermeisterstellvertreterin