

## D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung BW

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 01.03.2013 maßgebend.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. LBO

#### Dachform / Dachneigung:

##### *Hauptgebäude*

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Satteldach (SD): max. 35° Dachneigung,

Gegenläufig versetzte Pultdächer (gvPD): max. 20° Dachneigung.

##### *Nebengebäude, Carports und Garagen*

Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD): max 20° Dachneigung.

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

#### Dachaufbauten / Dacheindeckung

Die Summe aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.

Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.

Dachaufbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

#### Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik und / oder solarthermische Anlage) zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und optisch in die Dachfläche integriert sind.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind blendfrei auszuführen.

#### Fassadengestaltung

Grundform für die Fassadengestaltung ist die ortstypische „Lochfassade“.

Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Farbtöne zulässig.

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

#### Nebengebäude und Garagen

Sollten Nebengebäude und Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m

Abstand aufweisen, sind Rolltore zu verwenden.

**3. Stellplätze, Zufahrten und Wege**

§ 74 (2) 2 LBO, § 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen mit einer Größe von bis zu 40 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz
Für Wohnungen mit einer Größe von über 40 m <sup>2</sup> bis zu 80 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen mit einer Größe von über 80 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

**4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

**5. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke**

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländemodellierung ist weitgehend zu erhalten.

Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.

Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können sind im Baugesuch Geländeschnitte mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken einzureichen.

Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1,0 m beschränkt. Die restliche Höhe ist ggfls. abzuböschchen.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

#### AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

#### ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Dorfländer“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Heiligenberg, den 18. MRZ. 2013



Frank Amann, Bürgermeister

