

# Satzung

## über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gärtnerei der Familie Volk“

Planungsstand : 26.08.2024

Aufgrund von § 74 Abs. 1-3 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), hat der Gemeinderat der Gemeinde Neidenstein am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gärtnerei der Familien Volk“ beschlossen :

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 26.08.2024 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 für den in der Anlage gekennzeichneten ausgewiesenen Bereich „A“**

###### **1.1.1 Dachform/Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8°.

###### **1.1.2. Dachaufbauten**

Zulässig sind technische Anlagen zur Solarenergie-Nutzung.

## **1.2. Dachgestaltung der Hauptbaukörper für den in der Anlage gekennzeichneten ausgewiesenen Bereich „B“**

### **1.2.1 Dachform**

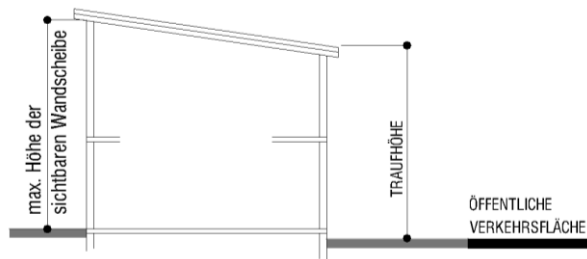
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Walm- und Flachdächer sowie gegeneinander versetzte und einseitig geneigte Pultdächer.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die in Satz 1 formulierten Vorgaben eingehalten werden und die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften, gesichert durch einen Eintrag in das Baulastenverzeichnis, zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung).

### **1.2.2 Dachneigung**

**Es sind Dachneigungen  $\geq 0^\circ$  und  $\leq 30^\circ$  zulässig.**

Abweichend von Satz 1 dürfen einseitig geneigte Pultdächer eine Dachneigung von  $8^\circ$  nicht überschreiten. Hierbei darf, bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe, die Höhe der sichtbaren Wandscheibe das Maß von 7,50 m nicht überschreiten.

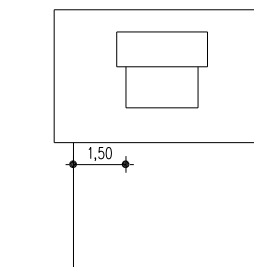


**Die einzuhaltende Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend  $10^\circ$ .**

Abweichungen sind zulässig, wenn die in Satz 1 formulierten Vorgaben eingehalten werden und die gleichlautende Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften, gesichert durch einen Eintrag in das Baulastenverzeichnis, zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung).

### **1.2.3 Dachaufbauten und Dachgauben**

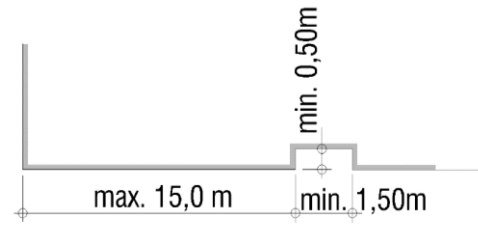
Dachaufbauten und Dachgauben sind grundsätzlich zulässig. Der Abstand zur Außenwand am Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen.



Auf den Dachflächen zulässig sind technische Anlagen zur Solar-Nutzung.

### 1.3. Gliederung der Fassaden einer Bebauung

Baukörper müssen an der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade mindestens alle 15,00 m, durch mindestens 0,50 m tiefe und 1,50 m breite, über alle Vollgeschosse verlaufende Vor- und Rücksprünge vertikal gegliedert werden.



## 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

### 2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Fremdwerbung und Produktwerbung sowie freistehende Werbetafeln sind unzulässig.

### 2.2.

Es sind nur unbeleuchtete, an der Fassade der Erdgeschoss-Zonen angebrachte Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen nicht höher als 0,80 m sein und nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen. Demgegenüber sind durch Anstrahlung zu erzielende und damit indirekte Beleuchtungseffekte zugelassen.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)

### 3.1. Einfriedungen

Auf der in der Anlage 3 gekennzeichneten Fläche sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

#### 3.1.1 Höhe der Einfriedung

Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen gelten die Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg.

Höhere Einfriedungen sind bei einer Errichtung von Doppelhaus-Hälften auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze in Form von geschlossenen Sichtschutzwänden, auf einer Länge von 3,50 m, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (gemessen von der Oberkante der befestigten Fußbodenhöhe des Erdgeschosses) zugelassen.

#### 3.1.2 Art der Einfriedung

Einfriedungen sind transparent (nicht blickdicht) zu gestalten bzw. in Form von Hecken aus heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste der Schriftlichen Festsetzungen) auszubilden.

Mauern, geschlossene Holz- und Metallzäune sowie Einfriedungen mit Füllungen jeglicher Art (z. B. Steinfüllungen, Sichtschutzstreifen, Zaunblenden bzw. Sichtschutznetze oder -matten, etc.) sind nicht zugelassen (Ausnahme: siehe Ziffer 3.1.1).

#### **4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- bis zu einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> : 1,0 Stellplatz/WE
- ab einer Wohnfläche größer/gleich 45 m<sup>2</sup> : 2,0 Stellplätze/WE

#### **§ 3 Bestandteile**

Der Übersichtsplan vom 26.08.2024 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**

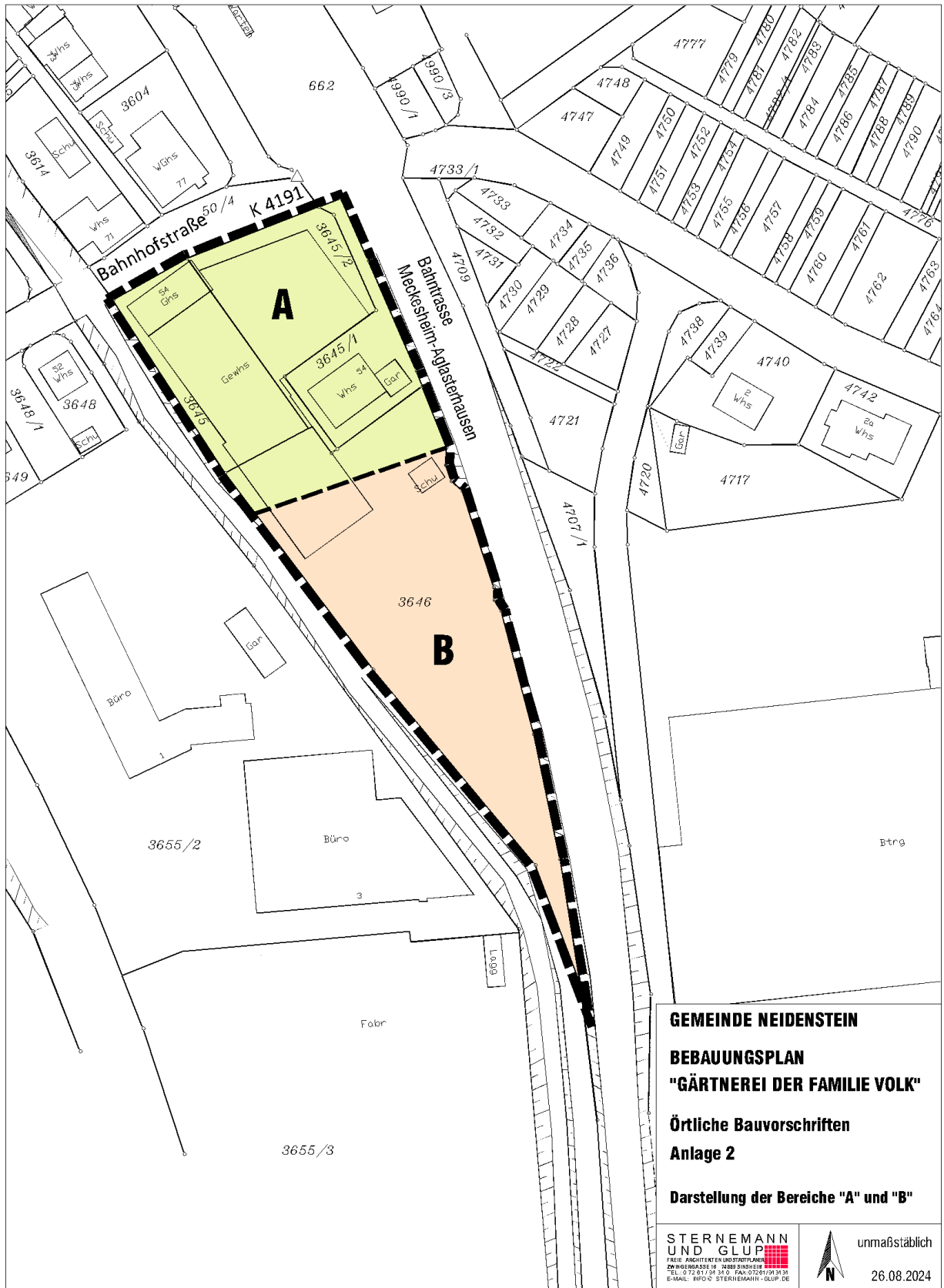
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO)

Neidenstein, den \_\_\_\_\_

Frank Gobernatz, Bürgermeister




Anlage 2



**GEMEINDE NEIDENSTEIN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GÄRTNEREI DER FAMILIE VOLK"**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Anlage 2**  
**Darstellung der Bereiche "A" und "B"**

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FRÜH ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
ZUNFTBEREICH 19 | 74380 KUNZINGEN  
TEL. 0 72 61 39 34 0 | FAX 0 72 61 39 34 39  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

unmaßstäblich  
 26.08.2024

Anlage 3

