



GEMEINDE
HELMSTADT-BARGEN
[OT BARGEN]

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „ASSELÄCKER“

ENTWURFSFASSUNG

29. April 2024



Helmstadt-Bargen

GEMEINDE
HELMSTADT-BARGEN

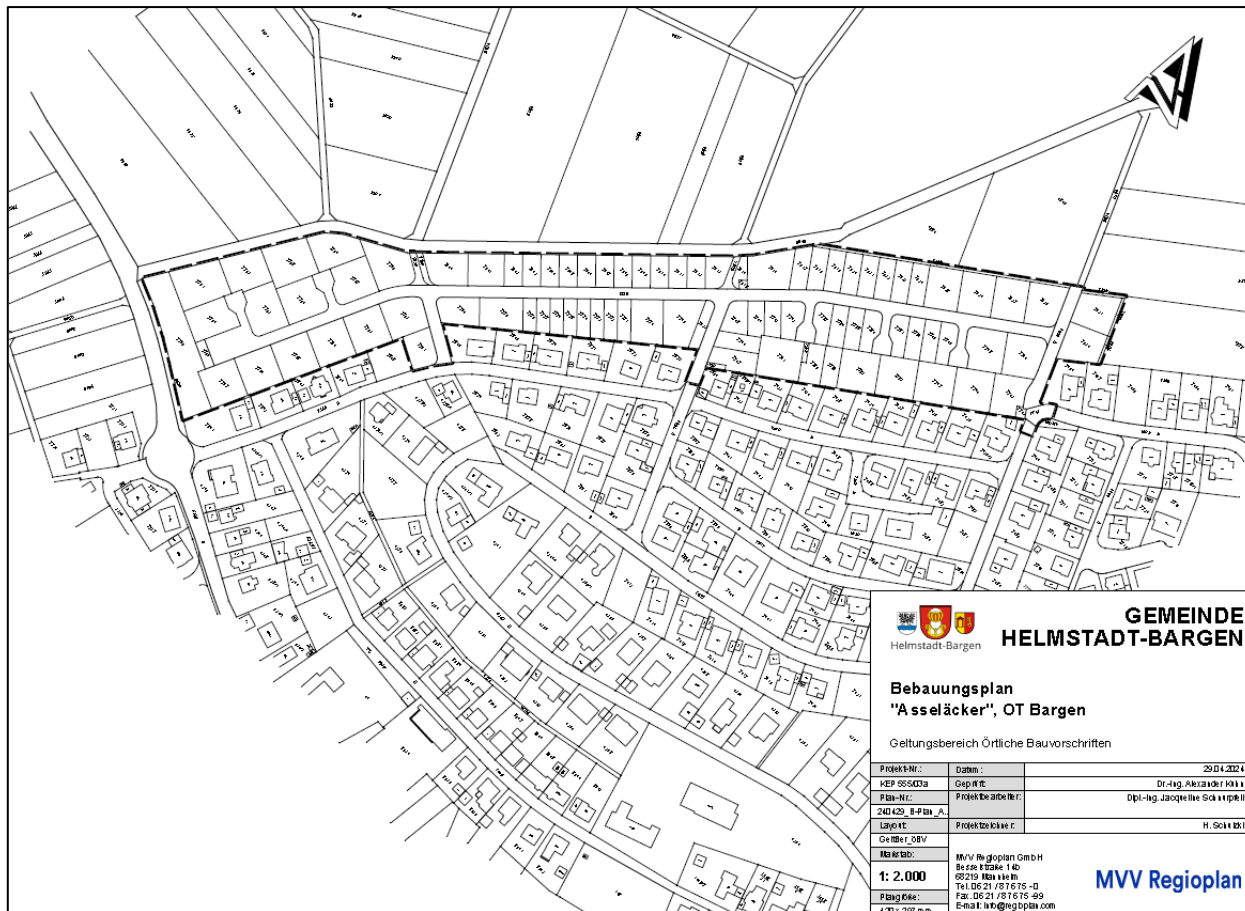
Bebauungsplan
"Asseläcker", OT Bargen

Örtliche Bauvorschriften

Projekt-Nr.:	Datum:	29.04.2024
KEP 555/03a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
	Projektzeichner:	H. Schulzki
	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com	
	MVV Regioplan	

Projektleitung:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	ETS 555/03

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) XX.YY.20ZZ
 Öffentliche Bekanntmachung XX.YY.20ZZ

Billigungs-/Auslegungsbeschluss XX.YY.20ZZ
 Öffentliche Bekanntmachung XX.YY.20ZZ
 Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
 Öffentliche Bekanntmachung XX.YY.20ZZ
 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ
 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen
 Träger öffentlicher Belange XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) XX.YY.20ZZ
 Inkrafttreten XX.YY.20ZZ

Bestandteile der Satzung:

- **Textliche Festsetzungen** XX.YY.20ZZ
- **Katasterplan / Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich** XX.YY.20ZZ
- **Begründung** XX.YY.20ZZ

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394
- ▶ **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- ▶ **Gemeindeordnung** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Asseläcker“. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 11 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m² sind nicht zwingend zu begrünen.
- (2) Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.

- (2) Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen **sowie Grenzstützmauern nach § 10 (1) sowie Stützmauern nach § 10 (2) dieser örtlichen Bauvorschriften.**

§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

- (1) Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.
- (2) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

§ 7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) Zisternen zur Retention und / oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
- (2) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8 m begrenzt. Die Werbefläche darf 1 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone an der L530 (bis 20m vom Fahrbahnrand) sind keine Werbeanlagen zulässig.

§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig.

- (2) Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig. Mindestens 15% der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- (3) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche (siehe Pflanzliste) und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 15 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

§ 10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 Abs. 3 LBO, § 74 Abs. 3 LBO)

- (1) ~~Die Höhenlage der Grundstücke soll erhalten bleiben. Unvermeidbarer, überschüssiger Aushub soll auf ein Minimum reduziert werden.~~

An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Die Höhe der darauf aufbauenden Einfriedungen ergibt sich aus § 5 Abs. 1, wobei Stützmauern und Einfriedungen zusammen eine maximale Höhe von 2,0 m Höhe zum ursprünglichen Geländeneiveau nicht überschreiten dürfen. Im Falle von Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeneiveau.

- (2) Bei notwendigen weiteren zusätzlichen innenliegenden Stützmauern muss eine Terrassenbreite von mind. 1,5 m in jede Richtung zu einer Grenzstützmauer eingehalten werden. Innenliegende Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe erlaubt. Höhenbezugspunkt stellt bei beabsichtigter Auffüllung des Baugrundstückes das Geländeneiveau der unteren Terrassenebene dar. Im Falle von innenliegenden Abgrabungen gilt als Höhenbezugspunkt von Stützmauern das künftige (geplante) Geländeneiveau.

Bei geeigneten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

§ 11 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 7 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.