

AUSFERTIGUNG

Vorliegende Satzung über örtliche Bauvorschriften „Untere Rot“, Stadtteil Gerlachsheim

bestehend aus: - Textteil vom 05.02.2002
- Abgrenzungsplan vom 11.01.2002
- Satzung

entspricht dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Lauda-Königshofen vom 22.04.2002.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planfeststellungsverfahren wurden eingehalten.

Ausgefertigt:

Lauda-Königshofen, den 23.04.2002

gez. Heirich, Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist am 07.06.2002 im Amtsblatt der Stadt Lauda-Königshofen Nr.23/2002 bekannt gemacht worden.

Die örtlichen Bauvorschriften sind damit seit 07.06.2002 rechtsverbindlich.

Lauda-Königshofen, den 04.07.2002

i.A.

Müller

Satzung
Örtliche Bauvorschriften „Untere Rot“,
Stadtteil Lauda

Aufgrund der §§ 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 2000 S. 698), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen, hat der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen am 22.04.2002 die örtlichen Bauvorschriften „Untere Rot“, Stadtteil Gerlachsheim als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Rot“, Stadtteil Gerlachsheim. Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. Teil von 8419, 8420 bis 8435, Teilfläche von 8436 (Abgrenzungsplan § 2).

§ 2

Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- Textteil vom 05.02.2002, gefertigt von ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik, Untere Torstraße 21, 97941 Tauberbischofsheim
- Abgrenzungsplan i.M. 1 : 1500 vom 11.01.2002, gefertigt vom Stadtbauamt Lauda-Königshofen

Beigefügt ist die Begründung zu diesen örtlichen Bauvorschriften vom 05.02.2002.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lauda-Königshofen, den 23.04.2002
Für den Gemeinderat:

gez. Heirich, Bürgermeister

(Siegel)

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN
„UNTERE ROT“**

**GEMARKUNG
GERLACHSHEIM**



**STADT
LAUDA-KÖNIGSHOFEN**



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §74 LBO	
1.1	Dächer.....	Seite 2
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	Seite 3
1.3	Antennen.....	Seite 3
1.4	Niederspannungsfreileitungen.....	Seite 3
1.5	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	Seite 3
1.6	Einfriedungen.....	Seite 3
1.7	Stellplatzverpflichtung.....	Seite 4
1.8	Ordnungswidrigkeiten.....	Seite 4
2.	HINWEISE	
2.1	Energiegewinnung.....	Seite 4
2.2	Wand- und Fassadenbegrünung.....	Seite 4
2.3	Baustoffwahl.....	Seite 4
2.4	Zisternen.....	Seite 5



1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Rot“ in Gerlachsheim werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (Gbl. 521) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1.1 DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

- a) Zulässig sind Satteldächer (SD) und im First versetzte Pultdächer (PD_v)
- b) Die Dachneigung wird bei Satteldächern auf 25° - 35°, bei im First versetzten Pultdächern auf 25° - 30° festgelegt.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.
- d) Garagen und Carports können mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 35°, mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 20° - 25° oder mit einem vegetabil begrüntem Flachdach (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.
- e) Aneinander gebaute Garagen und Carports sind bezüglich der Gestaltung, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- f) An den Hauptbaukörper angebaute Garagen und Carports sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.
- g) Abweichungen gegenüber den festgesetzten Dachneigungen um +/- 3° sind zugelassen.

1.1.2 DACHDECKUNG/-GESTALTUNG

- a) Dacheindeckungen sind nur in naturroten oder rotbraunen Farben zulässig.
- b) Untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, etc.) können auch mit Blech eingedeckt werden
- c) Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig
- d) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind erwünscht.
- e) Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

1.1.3 DACHAUFBAUTEN

- a) Pro Gebäudeseite sind zulässig:
 - eine Dachgaube mit einer max. Breite von höchstens 1/3 der Trauflänge
 - zwei Dachgauben mit einer max. Breite von je 2,50 m, wobei die Summe der Gaubenbreiten im Verhältnis zur Trauflänge höchstens ein Drittel betragen darf.
- b) Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m, gemessen am Fußpunkt der Gaube, betragen
- c) Der Abstand zwischen Fußpunkt der Gaube und Giebelgesims muss mind. 1,50 m betragen.
- d) Der First bzw. der Knickpunkt der Gauben muss mind. 1,00 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.
- e) Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen.



1.1.4 DACHEINSCHNITTE

Je Gebäudeseite ist ein Dacheinschnitt mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,50 m vom Giebelgesims und min. 0,80 m von der Traufe betragen.

1.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

1.2.2 Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

1.2.3 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Aluminium, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

1.3 ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als je einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

1.4 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5)

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.5.2 Die Pflanzung hat bis spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen

1.6 EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.6.1 Einfriedigungen sind zwischen den einzelnen Grundstücken und gegenüber dem an das Baugebiet angrenzenden Feldweg nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) zulässig.

1.6.2 Einfriedigungen als Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, etc. sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

1.6.3 Sichtschutzzäune gegenüber den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 2 m über dem best. Gelände sind nur auf einer Länge von max. 5 m (pro Grundstück) zugelassen.

1.6.4 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig. Zur Verkürzung von Straßenböschungen dürfen Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, in Mauerwerk, oder in Holz) bis zu einer Höhe von max. 80 cm errichtet werden.

1.6.5 Grundsätzlich sind Einfriedigungen aus Maschendraht und Holzmaterial mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.

1.6.6 Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch den Bewuchs nicht eingeengt werden.



1.6.7 Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden Feldweg ist mit der Einfriedigung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

1.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Die Stellplätze sind so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander genutzt werden können.

1.8 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 ENERGIEGEWINNUNG

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.2 WAND- UND FASSADENBEGRÜNUNG

Bei fensterlosen Fassaden bzw. geschlossenen Wandflächen ab einer Größe von 20 m² sowie bei Carports und Pergolen ist eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen wünschenswert.

2.3 BAUSTOFFWAHL

Es wird empfohlen, die Wahl der Baustoffe nach ökologischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Baumaterialien sollten gesundheitlich unbedenklich sein. Zudem sollte der Bauherr bei der Auswahl der Baustoffe den energetischen Aspekt bezüglich der Herstellung und der Verarbeitung berücksichtigen. Auf eine Recyclingfähigkeit der Baustoffe wird ebenfalls hingewiesen.

In der Planung und Ausführung der Gebäude ist insbesondere zu beachten:

- Ausschluss bestimmter Bauprodukte (Tropenhölzer, FCKW-geschäumte Stoffe, etc.)
- Nutzung regionaler Baustoffe
- Formaldehydfreie bzw. -arme Produkte
- Verwendung von Recyclingmaterialien
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen
- Minimierung des chemischen Holzschutzes
- Verwendung von in der Herstellung energiearmen Produkten (z.B. Vermeidung von Produkten aus Aluminium, etc.)
- Minderung des PVC-Einsatzes
- Mineralische Wandfarben und Außenputze, umweltschonende Farben und Lacke



2.4 ZISTERNEN

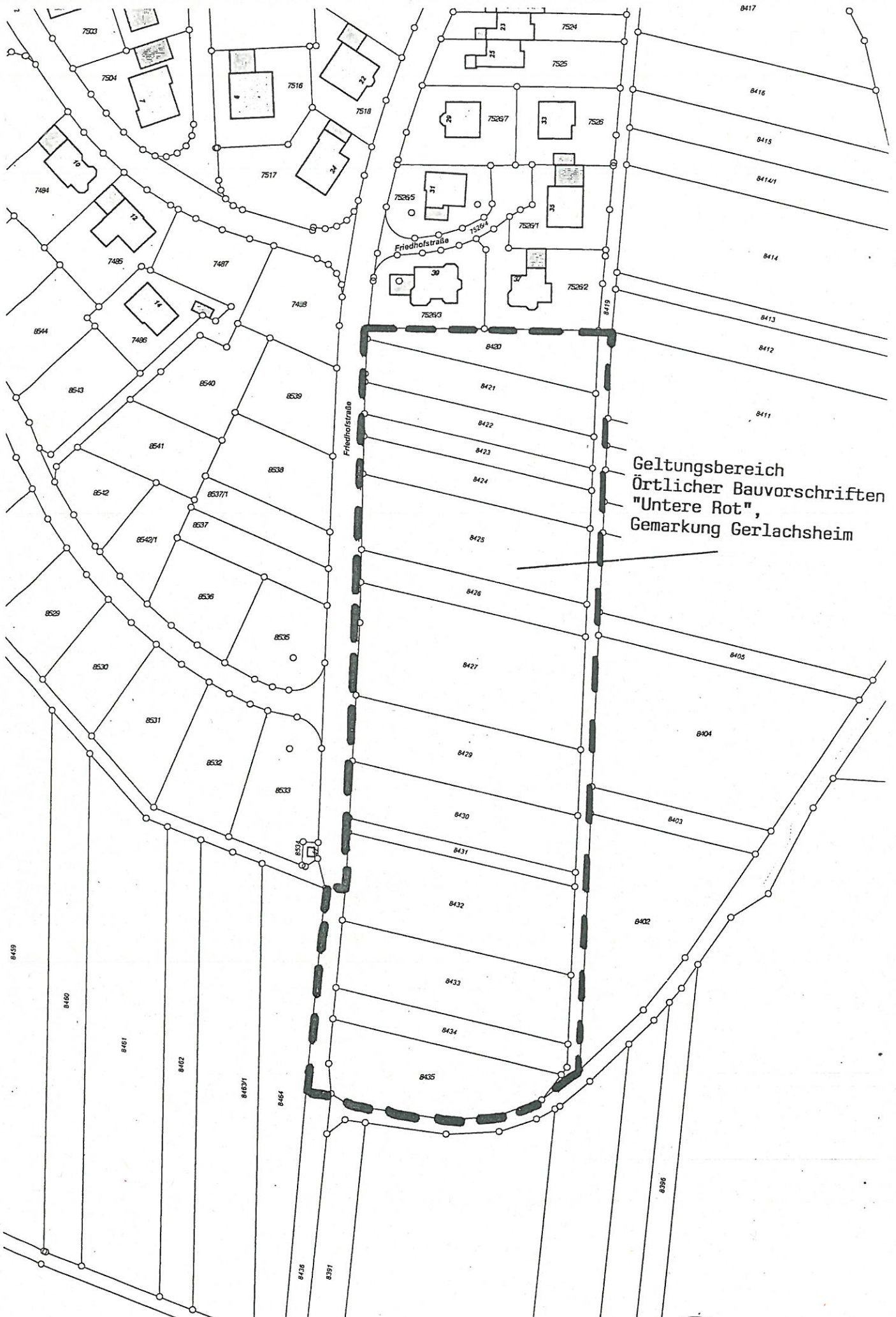
Zur Verzögerung der Ableitung bzw. zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken können Zisternen auf den Grundstücken errichtet werden. Beim Bau und Betrieb sind die entsprechenden DIN- und EN-Normen und die Städtische Abwassersatzung zu beachten.

Das überlaufende Regenwasser ist dem entsprechenden Entwässerungssystem zuzuführen.

Sofern das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser einer Brauchwassernutzung zugeführt wird, sind die DIN-Normen und technischen Vorschriften zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Zudem ist zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

Lauda-Königshofen, den 05.02.2002

gez. Heirich,
Bürgermeister



Geltungsbereich
 Örtlicher Bauvorschriften
 "Untere Rot",
 Gemarkung Gerlachsheim

Abgrenzungsplan Örtliche Bauvorschriften
 "Untere Rot", Gemarkung Gerlachsheim / Lageplan M. 1:1500



11.01.2002

**BEGRÜNDUNG
ZU DEN
ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
„UNTERE ROT“**

**GEMARKUNG
GERLACHSHEIM**



**STADT
LAUDA-KÖNIGSHOFEN**



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	Seite 2
2. Gestaltung von Dach und Fassaden.....	Seite 2
3. Freiflächengestaltung.....	Seite 2
4. Stellplatzverpflichtung.....	Seite 3

1. ALLGEMEINES

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, die auf den städtebaulichen Zielen beruhen, wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Bauvorschriften sollen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke reglementieren. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Rot“ in Gerlachsheim überein.

2. GESTALTUNG VON DACH UND FASSADEN

Die Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Erzielung eines verträglichen Ortsbildes. Zudem sollen sie extrem störende Elemente ausschließen. Besondere Beachtung wird dabei der Dachform, der Dachneigung, der Dach- und Fassadengestaltung geschenkt. Die Vorschriften lassen ein relativ breites Spektrum an baugestalterischen Elementen zu. Eine städtebauliche Einfügung der Gebäude untereinander ist dadurch gewährleistet.

Im Baugebiet sind nur Satteldächer (25° - 35°) und im First versetzte Pultdächer (25° - 30°) zulässig. Das Spektrum der Dachneigung und die Zulässigkeit der Dachaufbauten ist so gestaltet, dass eine unruhige Außenwirkung der Dachflächen vermieden wird. Zudem wird das Erscheinungsbild des westlich und nördlich gelegenen, bestehenden Wohngebietes bzw. deren Dachlandschaft übernommen. Die vorhandene Hangbebauung mit ruhigen Dachformen wird im Wohngebiet "Untere Rot" fortgesetzt. Die Dacheindeckungen sind in Anlehnung an die Nachbargebiete nur in naturroten oder rotbraunen Farben zulässig.

Die Dachvorschriften nehmen ortstypische Gestaltungsmerkmale auf und sichern so die Anpassung an den Bestand. Zudem ist die Ausbildung der Dächer für die Eingliederung in die angrenzende freie Landschaft von großer Bedeutung. Die Gestalt der Dachlandschaft prägt wesentlich die Fernwirkung und bestimmt dadurch die Wirkung im Ortsbild.

Im Hinblick auf die Ortrandlage sollen die Gebäudefassaden ein zurückhaltendes Erscheinungsbild haben. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben wird deshalb nicht zugelassen. Die äußere Farbgebung ist in gedeckten Farbtönen auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Aluminium, Faserzementplatten oder ähnlichem wirken visuell nachteilig auf die Umgebung und werden deshalb ausgeschlossen.

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne ist nicht zulässig. Zudem sind Freileitungen jeglicher Art unzulässig. Es soll so ein möglicher „Wildwuchs“ von Antennen und Freileitungen unterbunden werden.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten sollen auf den verbleibenden Freiflächen Grünstrukturen entstehen, die mit der Bebauung verschmelzen und einen lockeren Übergang zur freien Landschaft bilden. Insoweit wird dem Gebot des Natur- und Landschaftsschutzes in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bepflanzung hat bis spätestens einem Jahr nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.



Einfriedungen zwischen den Grundstücken und gegenüber der angrenzenden freien Landschaft sind nur in offener Form (Hecken, Maschendraht, Holzlattenzaun, etc.) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Tote Einfriedungen sind grundsätzlich zu hinterpflanzen. Mauern sind nur zur Verkürzung von Straßenböschungen zulässig. Sichtschutzzäune sind pro Grundstück mit einer max. Länge von 5,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m festgesetzt. Diese Zulässigkeiten sollen einer Verunstaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes vorbeugen. Aufgrund der Baugebietsrandlage können Einfriedungen als Fremdkörper wirken und aufgrund ihrer parzellierenden Erscheinung das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Im naturschutzrechtlichen Sinn stellen geschlossene Einfriedungen Sperren dar.

3. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Die Erschließungsstrassen würden vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der eigentliche Verkehr behindert oder beeinträchtigt werden könnte. Um verkehrgefährdende und verkehrsbelastende Zustände und Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz der Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Dadurch werden die Verkehrsverhältnisse im Gebiet verbessert. Der „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft wird gemindert. Die städtebauliche Konzeption für dieses Baugebiet macht die Herstellung der festgesetzten Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich.

Lauda-Königshofen, den 05.02.2002

gez. Heirich,
Bürgermeister