

STADT WEIKERSHEIM



**Satzung über die  
örtlichen Bauvorschriften  
„Gaubahn-Gelände Schäftersheim“**

**Stand: Entwurf, April 2024**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
2.1 Dächer	3
2.1.1 Dachform und Dachneigung	3
2.1.2 Dacheindeckung	3
2.1.3 Energiegewinnungsanlagen	3
2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	4
2.3 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	4
2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	4
2.5 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	4
2.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	4
2.7 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	5
2.8 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)	5
2.8.1 Ableitung Niederschlagswasser	5
2.8.2 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser	5
<b>3. Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>6</b>
<b>4. Inkrafttreten</b>	<b>6</b>

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem in dem als Anlage beigefügten Lageplan vom 25.04.2024 im Maßstab 1 : 1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Dächer

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Gebiet sind Dachneigungen in Form von Pult- (PD) oder Satteldächern (SD) zulässig.

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

Satteldach	=	5° – 25°
Pulldach	=	5° – 25°

Die im Planteil festgesetzten Dachneigungen für Pulldächer dürfen ausnahmsweise um max. 3° überschritten werden.

Garagendächer sind entweder in Form und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Alternativ sind Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) auch als Flachdach zulässig.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Im gesamten Planungsgebiet werden Dächer mit Dachbegrünung und geneigte Dächer in einer Dachdeckung in braunem / rotbraunem Farbton empfohlen. Für alle geneigten Dächer sind schwarze oder graue Materialien ausgeschlossen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen Verwitterung zu behandeln.

Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder freistehend errichtet werden sind sie mit Sattel- oder Pulldach mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen. Bei Flachdächern dürfen Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder -pyramiden und Energiegewinnungsanlagen den höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut um max. 1,0 m überragen.

Zulässig sind auch dauerhaft extensive Dacheingrünungen. Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

#### 2.1.3 Energiegewinnungsanlagen

Auf die seit Mai 2022 in Baden-Württemberg geltende Photovoltaik-Pflicht für neue Gebäude wird hingewiesen.

Energiegewinnungsanlagen sind baulich in die jeweilige Dachfläche zu integrieren oder unmittelbar auf der Dachfläche "aufzulegen" (inkl. Unterkonstruktion).

Gegenüber der Dachfläche in steilerem Winkel aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

## 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind als Holzverkleidung auszuführen und in gedecktem Farbton zu halten.

Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sind, außer zu Belichtungszwecken und bei der Installation von Fotovoltaik- bzw. Solaranlagen, nicht zulässig. Bei der Verwendung von großen Glasscheibenbereichen ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

## 2.3 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offene, nicht überdachte, private Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## 2.4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen sich in die Gesamtgestaltung und in Umgebungsbebauung in Farbgestaltung und Größe einpassen. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Die Werbefläche darf 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Strahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

## 2.5 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in offener Ausführung (Maschendraht, Doppelstabmatten) bis max. 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Mit sämtlichen Einfriedungen der Flurstücke ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Bei Hecken ist hierbei der Abstand gemäß Nachbarrecht zu berücksichtigen und zusätzlich einzuhalten.

Für Einfriedungen entlang privater Grenzen (Hecken, Mauern, Sichtschutz u. ä.) gelten die Vorgaben des Nachbarrechts.

Sollte in begründeten Fällen eine höhere Einfriedung erforderlich sein, kann von den Höhen abgewichen werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

## 2.6 Antennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Parabolspiegel zulässig und in Farbe dem Gebäude bzw. der Dachfarbe anzupassen. Parabolspiegel sind nur einfarbig und ohne Beschriftung zulässig.

## **2.7 Standplätze für Abfallbehälter**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **2.8 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 55 (2) WG)

### **2.8.1 Ableitung Niederschlagswasser**

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen sowie Erschließungsflächen und Erschließungsstraßen ist generell in den nächstgelegenen öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Eine erlaubnisfreie Ableitung gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten Dächern.

Der Eigentümer ist für das entstehende Abwasser auf seiner Grundstücksfläche verantwortlich.

### **2.8.2 Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser**

Wird Regenwasser als Brauchwasser verwendet, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Trinkwassernetz gelangt.

Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2023 dauerhaft zu kennzeichnen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Anzeigepflicht nach § 12 Trinkwasserverordnung 2023 und die Mitteilungspflicht nach § 15 Abs. 2 AVBWasserV (Mitteilung an das Wasserversorgungsunternehmen) zu beachten. Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

Die Errichtung und der Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen ist entsprechend der Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.

Die Erstellung von Zisternen und die Nachweise über eine Rückhaltung sind den Bauvorlagen beizufügen.

### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden (§ 75 Abs. 4 LBO).

Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit beziehen, können eingezogen werden.

### 4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weikersheim, den xx.xx.xxxx

gez. Nick Schuppert  
Bürgermeister

Anlagen:  
Geltungsbereich