

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "NACHTWAID II, NEUAUFSTELLUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

## **1 Dachformen und Dachflächen**

### **1.1 Dachformen**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden geneigte Dächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen.

Garagen und Nebengebäude, ausgenommen Carports, müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.

### **1.2 Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Mit dem Gaubenansatz muss bis zum First einen Abstand von mindestens einer Ziegelreihe oder 0,5 m Dachschräge eingehalten werden.

Dachgauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

## **2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab angrenzender Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, folgende Höhen nicht überschreiten.

- im Kurvenradius von Straßeneinmündungen oder Kreuzungen eine Höhe von 0,80 m,
- in den übrigen Bereichen eine Höhe von 2,00 m.

Mit festen Einbauten (Mauern, Pfosten etc.) über 1,50 m Höhe ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab Außenkante Einfriedigung bis zur Grundstücksgrenze, mindestens ein Abstand einzuhalten, der der Mehrhöhe über 1,50 m entspricht. Bei Einbauten unter 1,50 m Höhe ist kein Grenzabstand erforderlich.

## **3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Bruchteile der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 06.07.2010

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "NACHTWAID II,  
NEUAUFSTELLUNG"**

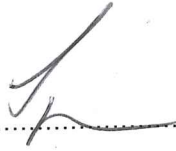
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

Seite - 2/2 -

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl übereinstimmt.

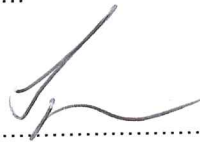
Bötzingen am Kaiserstuhl, den **14. JUL. 2010** .....



(Schneckenburger, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom **16. JUL. 2010** .....

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **16. JUL. 2010** .....



(Schneckenburger, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"NACHTWAID II, NEUAUFSTELLUNG"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

## **1 Allgemeines**

Um gestalterische und verkehrliche Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes "Nachwaid II, Neuaufstellung" verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

*Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nachwaid II, Neuaufstellung" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.*

## **2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1 Dachformen und Dachflächen**

#### **2.1.1 Dachformen**

Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer in dem angegebenen Rahmen zulässig. Die Festsetzung dient der Anpassung der Gebäude an das vorherrschende Ortsbild. Gleichzeitig wird dadurch indirekt eine Höhenbegrenzung der Gebäude bewirkt.

Garagen und Nebengebäude, ausgenommen Carports, müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen. Da bestehende Garagen Bestandsschutz haben, wirkt sich die Regelung erst bei Neubauten aus.

#### **2.1.2 Dachgauben**

Durch Dachgauben soll die Grundform des Daches als wichtiges Gestaltungselement sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung kann z.B. dann vorliegen, wenn mehrere unterschiedlich gestaltete Gauben auf gleicher Höhe vorgesehen sind oder eine klare Gliederung der Dachfläche nicht mehr erkennbar ist.

Die Breite der Dachgauben und deren Lage wird begrenzt, um die Grundform der Dächer nicht zu stark zu beeinträchtigen, da dies entscheidend dazu beiträgt, die Dachlandschaft zu erhalten.

Flache Dachgauben sollen vermieden werden, da diese nicht ortstypisch sind.

## **2.2 Einfriedigungen**


Einfriedigungen sollen die öffentlichen Verkehrsflächen und die notwendige Fahrdynamik von Fahrzeugen nicht beeinträchtigen, insbesondere dann, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Daher werden entsprechende Abstände und Maximalhöhen für Einfriedigungen gefordert, die der Verkehrssicherheit dienen.

Im übrigen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

### **2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Da im Baugebiet nicht nur Reihenhäuser, sondern auch Geschosswohnungsbau vorhanden ist, soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden können. Da das Gebiet bereits so gut wie bebaut ist, greift diese Regelung nur bei Umbaumaßnahmen oder bei Abriss und Neubau. Dennoch soll die Regelung der Stellplatzsatzung vom 30.01.1996 auch weiterhin für das Baugebiet gelten, um die Verkehrsflächen von parkenden PKW zu entlasten.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 06.07.2010


  
.....

(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Ausgefertigt**

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **17.4. JUL. 2010**

  
.....

(Schneckenburger, Bürgermeister)

