



## Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 12, Flurstück Nr. 13416“,  
Stadt Östringen

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2013 wird für das Flurstück Nr. 13416 aufgehoben und mit den nachfolgend formulierten Festsetzungen neu formuliert.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung gemäß dem Vorhabenplan (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auszubilden.

Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.

### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

#### 2.1. Einfriedigungen

##### 2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende zukünftige Gebäudeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

##### 2.1.2

Zulässig sind Hecken mit Pflanzen der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – hierbei unzulässig sind buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze) mit integrierten Maschendraht- bzw. Stabmattenzäunen, Lattenzäune (senkrechte Lattung) und Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand bzw. Lattenabstand von mindestens 3 cm, sowie Trockenmauern aus Natursteinen bzw. Gabionenwände.

#### 2.2. Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

Die Einfriedigung der Vorgärten ist unzulässig.

### 2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

### 2.4. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

Darüber hinausgehende Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden zu verwenden.

### 2.5. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitterkonstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind 1,5 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2017 – GI/Ru

Felix Geider, Bürgermeister

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt