



Satzung

über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Frankenäcker“, 5. Änderung

Aufgrund von § 74 Abs. 1-3 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), hat der Gemeinderat der Stadt Rauenberg am 26.07.2023 die Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Frankenäcker, 5. Änderung beschlossen :

Damit aufgehoben wird die Ziffer 2.3.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Frankenäcker“, rechtskräftig seit dem 04.02.2009.
Mit der Rechtskraft dieser Satzung verlieren auch die diesbezüglich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan formulierten Vorgaben ihre Gültigkeit.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) vom 05.01.2022 zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden gemäß § 74 LOB die nachfolgend aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

1.1. Einfriedungen

Der Bezugspunkt für die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege ist die an die Einfriedung angrenzende Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Tiefbordstein). Hiervon gemessen dürfen die nachfolgend unter den Ziffern 1.1.1 und 1.1.3 angegebenen Höhen an keiner Stelle der Einfriedungsanlagen überschritten werden.

1.1.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche folgende Maße nicht überschreiten :

- „Blickdichte Einfriedungen“ bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m
- „Offene Einfriedungen“ bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m

„Offene Einfriedungen“ im Sinne dieser Satzung sind Einfriedungen, bei denen mindestens 50 % der Ansichtsfläche licht- und luftdurchlässig sind oder als Hecken oder Sträucher eine „lebende Einfriedung“ darstellen. Die Ansichtsfläche darf sich aus offenen und blickdichten Bereichen zusammensetzen. Die blickdichten Bereiche dürfen maximal 1,00 m breit sein. Die offenen Bereiche müssen mindestens 0,50 m breit sein (siehe Anlage 3 dieser Satzung).

- „Lebende Einfriedungen“ bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m

„Lebende Einfriedungen“ sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Fläche zu pflanzen.

Abweichend dieser Vorgaben sind „blickdichte Einfriedungen“ aller Art, auch als Elemente des Schall- und Sichtschutzes, auf den im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Flächen **entlang der „Wieslocher Straße“ bzw. auf den an das Gewerbegebiet „Frankenäcker“ angrenzenden Flächen bis zu einer vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren, maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.**

1.1.2 Einfriedungen zwischen privat genutzten Grundstücken

Hier gelten die Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht für Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz – NRG).

Hiervon abweichend sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig :

- im Terrassenbereich von Hausgruppen und Doppelhaus-Einheiten auf einer Länge von bis zu 5,00 m



1.1.3 Ergänzende Vorgaben zu Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken

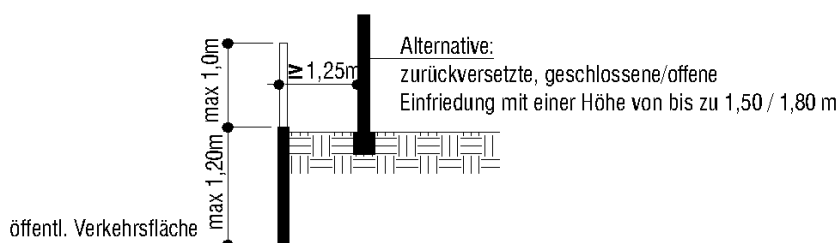
Die Flächen der in der Anlage 4 dieser Satzung dargestellten Sichtdreiecke müssen zum Zweck der Verkehrssicherheit frei von sichtbehindernden Pflanzungen und Einfriedungen bleiben.

Die Höhe von Bepflanzungen und Einfriedungen darf innerhalb des Sichtdreieckes, unabhängig der Vorgaben der Ziffer 1.1.1, das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

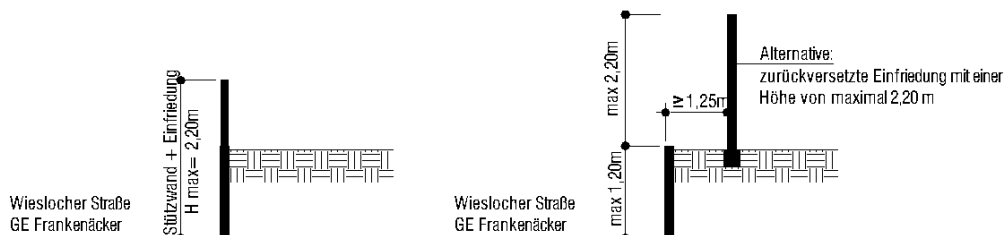
Einfriedungen auf Stützwänden

Wird eine Einfriedung auf einer Stützmauer bzw. innerhalb eines Abstandes von 1,25 m zu einer Stützmauer versetzt, ist diese, sofern die Gesamthöhe von Stützwand und Einfriedung das Maß von 1,50 m überschreitet, „offen“ im Sinne der Definition der Ziffer 1.1.1 auszuführen und darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der nicht zu überschreitenden Höhe gilt die Oberkante der Stützmauer. Diese darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.



Abweichend hiervon ist eine „geschlossene“, auf ein Stützelement direkt aufgesetzte Einfriedung auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen (**siehe Anlage 2, - entlang der „Wieslocher Straße“ bzw. auf den Flächen, die direkt an das Gewerbegebiet „Frankenäcker“ angrenzen**) bis zu einer vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Gesamthöhe (Stützwand + Einfriedung) von 2,20 m zulässig.



Rauenberg, den 04.01.2022 / 09.01.2023 / 19.04.2023

Peter Seithel, Bürgermeister



Anlage 3

**Elemente, die gemäß der Definition der Ziffer 1.1.1 als „offene Einfriedung“ gelten
(beispielhafte unmaßstäbliche Darstellung)**

