

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: RADELSTETTEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“

Stand: 18.02.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachdeckung

2.1.1.1 Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden.

2.1.1.2 An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes, beschichtetes Metallblech verwendet werden. Unbeschichtete Buntmetalle sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dacheindeckungen nicht zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.1.2.2 Gegeneinander gestellte Pultdächer sind bei Wohngebäuden bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen.

2.1.2.3 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. Sofern Flachdachflächen von Garagen oder Carports nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind diese zu begrünen. Die nachbarschützenden Abstände zum Nachbargrundstück sind bei Dachterrassennutzung zu beachten.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

2.1.4 Sonnenkollektoren

2.1.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung

2.1.5.1 Wandverkleidungen mit nicht reflektierendem, beschichtetem Metallblech, z. B. Wellblech oder ähnliches Material, sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Betonflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasserdurchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.3 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen sind nur als Hecken, Weidezäune aus Holz, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 0,75 m nicht überschreiten. Zur Randsteinhinterkante ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

2.3.2 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 0,75 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Nr. 2.8 der Textlichen Festsetzungen bleibt davon unberührt. Evtl. daraus resultierende nachbarrechtliche Abstandsflächen sind zu beachten.

2.3.3 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,75 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für die erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,5 Stellplätze herzustellen.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.5.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an den Wandflächen von Gebäuden bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.7 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.01.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 01 - 02 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 22. Januar 2018 bis 22. Februar 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 11.01.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 01 - 02 der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 16.01.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 22. Januar 2018 bis 22. Februar 2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 GemO wurde am durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde nach der Genehmigung des LRA ADK vom, Az:.....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....

Ogger, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 18.12.2017/ 18.02.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm