

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: HALZHAUSEN
ORTSTEIL: SINABRONN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„RÜBÄCKER II“

Entwurf: 28.11.2016/11.09.2017/Stand: 27.11.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 06.07.2017

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. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

2.1.2.3 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.4 Satteldächer können mit einem Krüppelwalmdach versehen werden.

2.1.2.5 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 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. Schleppgauben 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 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 Abstandsflächen bei Grenzgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 2.2.1 Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei der Ermittlung der zulässigen Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO das unmittelbar angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt zugrunde zu legen.

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

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

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

- 2.4.1 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.
- 2.4.2 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei stufenweise 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.
- 2.4.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.5.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen.

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

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

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

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

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

2.8.1 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 „RÜBÄCKER II“ Ziffer 2.1 bis 2.8 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.12.2016 im Mitteilungsblatt 2016 / Nr. 48 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Rathaus Lonsee im Zeitraum vom 13.12.2016 bis 23.12.2016 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 06.12.2016 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ und seine Begründung mit Umweltbericht vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 14.09.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 37 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 19.09.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ 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 am2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ 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 vom 27.11.2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 28.11.2016/11.09./27.11.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm