

GEMEINDE: LONSEE  
GEMARKUNG: HALZHAUSEN/LONSEE  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„SEEBLICK“**

Vorentwurf. 13:05:2024

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 Farbgebung und Materialien

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

2.1.1.2 Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2 Flachdächer sind extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

#### 2.1.3 Sonnenkollektoren

Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen. Die Anlage ist so konzipieren, dass diese den Vorgaben zur Dachbegrünung gemäß Nr. 2.1.2.2 entspricht.

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

#### 2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

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

### 2.3.1 Einfriedungen

2.3.1.1 Tote Einfriedungen sind nur als Zäune und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.3.1.2 Freistehende Mauern auf der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Stützmauern sind prinzipiell zulässig.

### 2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf dem eigenen Grundstück zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

### 2.3.3 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

### 2.3.4 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m<sup>2</sup>).

## **2.4 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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

## **2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

2.5.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen zum Fahrbahnrand der Landstraße einen Abstand von mindestens 15 m einhalten. Sie dürfen eine max. Größe von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Summe aller Flächen von Werbeanlagen darf maximal 30 m<sup>2</sup> betragen. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

- 2.5.2 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht sind nicht zulässig.

### **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Seeblick“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Örtliche Bauvorschriften im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.05.2024. beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften „Seeblick“ in Lonse, OT Halzhausen/Lonsee aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.05.2024. beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Seeblick.“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Seeblick“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....die örtlichen Bauvorschriften „Seeblick.“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seeblick“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt. Mit Erlass vom ..... hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis den Bebauungsplan genehmigt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Ogger, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Lonsee

**Ogger, Bürgermeister**

Gefertigt: 13.05.2024

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: