

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



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „CHABRISWEG“

Entwurf: 25.07.2022

### 1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

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 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.1.2 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen, **ausgenommen Wandverkleidungen mit Holz**.

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

#### 2.1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) zu begrünen. Tiefgaragenflächen, welche nicht von Gebäuden überdeckt werden, sind durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat mit einer Substrathöhe von mindestens 40 cm zu begrünen.

Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen, Zugangsflächen oder im Bereich lückenloser Belegung von Solar- oder Photovoltaikmodulen genutzt werden.

#### 2.1.3 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

#### 2.1.4 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassaden zulässig. Die Anlagen dürfen auf dem Flachdach nur bis zu einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

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

### 2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

### 2.2.2 Einfriedungen

Unter Beachtung der landesbaurechtlichen Abstandsvorschriften sind zulässig:

- Stützmauern bis max. 1,50 m. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,75 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Bei Südlage eignen sich trockenheitsliebende Arten (z. B. Fetthennen-Arten, Gänsefingerkrautarten, Schaumkresse, Felsenblümchen/Draba)
- Sockelmauern und sonstige Mauern bis max. 0,80 m
- Zäune bis max. 1,50 m

Davon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder. Innerhalb der Sichtfelder ist eine maximale Höhe der lebenden und toten Einfriedungen von 0,80 m einzuhalten.

### 2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig soweit diese mit Stützmauern gesichert werden oder so angelegt werden, dass zum Nachbargrundstück hin keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

### 2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

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

### 2.2.5 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>).

### **2.3 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.

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

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 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung mit über 50,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen bis 50,00 m<sup>2</sup> ist 1,0 geeigneter Stellplatz herzustellen. Von den gesamt erforderlichen Stellplätzen sind mindestens 70% in einer Tiefgarage auf den Grundstücken im Plangebiet unterzubringen. Die restlichen erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet oberirdisch zu erstellen. Für Besucher sind oberirdisch zusätzlich 10% der insgesamt erforderlichen Stellplätze herzustellen. Diese dürfen nicht überdacht werden und müssen von der Straße aus gut sichtbar und leicht auffindbar sein.

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

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

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Chabrisweg“ in Lonsee aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Chabrisweg“ 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 ausgelegt 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 „Chabrisweg“ 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 „Chabrisweg“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Jochen Ogger, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Lonsee

**Jochen Ogger, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 25.07.2022