

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SÜDLICH OBERBERGHOFSTRASSE“

Satzung: 21.12.2021

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Stadt 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 und reflektierender Materialien als Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

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, Dachneigung und Dachdeckung

Zulässig sind ausschließlich begrünte Flachdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Die Erd- bzw. Substrathöhe bei Hausdächern muss mind. 10 cm, bei Tiefgaragendächern mind. 40 cm betragen. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

2.1.3 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden. Sie dürfen die Attika um max. 0,50 m überragen.

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

2.2.1 Hof- und Stellplatzflächen

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. An der Straßenbegrenzung ist eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

2.2.2 Stützmauern

Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsregelungen zulässig. 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 und vergleichbare alpine Arten).

Anlage einer Natursteinmauer: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen ist soweit zur Abstützung erforderlich eine geschlossene Natursteinmauer als Abgrenzung zur freien Landschaft anzulegen. Die Natursteinmauer darf maximal 2,50 m hoch sein. Die Abstandsregelungen gem. LBO und Nachbarrecht dürfen in diesem Bereich unterschritten werden.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 3,00 m Höhe zulässig.

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.

2.3 **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 grundsätzlich genehmigungspflichtig und 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.

2.5 **Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind mind. 1,5 geeignete PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Schlüsselgewaltplätze sind anrechenbar.

3 **Ordnungswidrigkeiten**

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

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ in Blaustein, OT Ehrenstein mit frühzeitiger Beteiligung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.12.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 06.03.2020 und Coronabedingt erneut am 03.04.2020 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 sowie vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 09.03.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2021 und Coronabedingt erneut am 23.04.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein 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 22.03.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 sowie vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 am Verfahren beteiligt. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.09.2021 beschlossen, den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Südlich Oberberghofstraße“ und seine Begründung vom 21.09.2021 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.2021 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein 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 06.10.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 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 21.12.2021 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 21.12.2021 den Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Blaustein wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Südlich Oberberghofstraße“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Thomas Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.12.2021 überein.

Ausgefertigt:

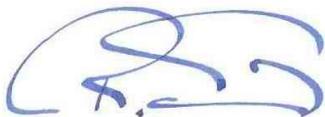
Bürgermeister Blaustein

Thomas Kayser, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line at the bottom.

Datum: 09.03.2021/ 21.09.2021/ 21.12.2021