

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



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“

Satzung: 13.09.2022

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

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 14.06.2021 (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 Dachform und Dachneigung

siehe Einschriebe im Plan.

Versetzte Satteldächer bzw. Pultdächer sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung an Wohngebäuden mit Satteldach ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder graues Material zu verwenden. Glasflächen sind generell zulässig. An Wohngebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden sowie bei flächenhafter Belegung mit PV-Anlagen.

2.1.2.1 An Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen welche als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden sowie bei flächenhafter Belegung mit PV-Anlagen.

2.1.3 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Die Länge von Zwerchhäusern darf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge betragen.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Flachdachgauben und Schleppgauben. Schleppgauben und Giebelgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

Zwerchhäuser dürfen den Gebäudefirst nicht überragen. Für Zwerchhäuser sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Pro Wohngebäude ist max. ein Zwerchhaus zulässig.

2.1.4 Fassadengestaltung

Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf maximal 2/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

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

2.1.5 Antennen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.

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

2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II mit wasserunddurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig ist ein wasserundurchlässiger Pflasterbelag, der pressverlegt wird (ohne Verlegehilfe).

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als Natursteinmauer zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

2.2.2.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 33° 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 m²).

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Hauswand zum Birkenweg und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Sie dürfen eine max. Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 3,0 m über der EFH-R liegen. Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Je weitere Wohneinheit ist auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ Ziffer 2.1 bis 2.4 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung – Flst. 579/41“ in Blaustein, OT Herrlingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2022 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ und seine Begründung vom 26.04.2022 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.05.2022 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 12.05.2022 benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 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 13.09.2022 die örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Blaustein wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 26.04.2022 / 13.09.2022