

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN
ORTSTEIL: AMMERSTETTEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„HÖHENWEG“

Entwurf: 22.07.2020 / Stand: 22.07.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden. Für Wintergärten sind Glasüberdachungen zulässig.

2.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und 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 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen (Substrathöhe mind. 10 cm). Von einer Begrünung ausgenommen sind Flachdachflächen, welche als Dachterrasse oder Zugangsflächen genutzt werden.

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 Dach- oder 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 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.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasserdurchlässige Beläge aus Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.3 Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 LBO)

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

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

- 2.4.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 2.4.2 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zugelassen. Stützmauern sind prinzipiell zulässig. Sie dürfen die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.4.3 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,25 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.
- 2.4.4 Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg).

2.5 Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.6 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 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.

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

2.7.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Davon ausgenommen ist überschüssiger Oberboden von Erschließungsstraßen, welcher als Ausgleichsmaßnahme zur Verbesserung von landwirtschaftlichen Flächen verwendet wird.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. ... der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ und seine Begründung vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. .. der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 10.12.2019 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung – hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2020 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Schnürpflingen wurde am2020 im Mitteilungsblatt 2020/Nr. der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde dadurch rechtskräftig.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Knoll, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom2020 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt SCHNÜRPFINGEN

Michael Knoll, Bürgermeister

Gefertigt: 27.11.2019/ 22.07.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm