

GEMEINDE: SCHNÜRPFINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„BIHLAFINGER WEG II“**

Entwurf: 23.10.2013 / Stand: 16.07.2014

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

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.

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 Dächteilen 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.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  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. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von  $30^\circ$  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 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.  $\frac{1}{5}$  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 als 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 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

2.4.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.4.4 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis höchstens 1,25 m zulässig.

## **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 m<sup>2</sup> 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 „Bihlafinger Weg II“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ überein.

Ausgefertigt:

**Bürgermeisteramt SCHNÜRPFINGEN**

**Michael Knoll, Bürgermeister**

Gefertigt: 05.06. / 23.10.2013 /16.07.2014

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm