

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Obere Wiesen II – 2. Änderung“

Entwurf: 20.12.2021

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

2.1.2 Glänzende und reflektierende Materialien für Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig, ausgenommen Fensterflächen.

2.1.3 Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dacheindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit 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 sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Mauern auf der Grundstücksgrenze sind bis zur maximalen Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2.2.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.2.3 Stützmauern sind bis zur maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 2,00 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen 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 m²).

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)

- 2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Sie dürfen eine max. Größe von 15 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.4.2 Werbeanlagen in öffentlichen Grünflächen und auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht sind nicht zulässig.

3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ Ziffer 2.1 bis 2.4 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ in Erbach OT Ringingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ und seine Begründung vom 20.07.2021 öffentlich auszulegen. Erbach und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach 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 09.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ und seine Begründung vom öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach 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 ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die örtlichen Bauvorschriften „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Erbach wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Gaus, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Erbach

Gaus, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 20.07.2021 / 20.12.2021