

STADT: ERBACH
GEMARKUNG: RINGINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“

Entwurf: 04.12.2017/Stand: 18.11.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 ([GBl. S. 161,186](#))

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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 Farbgebung und Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

An geneigten Dächern ist die Dacheindeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden.

An Gebäuden mit ausschließlich gewerblicher Nutzung können auch beschichtete Trapezbleche verwendet werden. Grundsätzlich dürfen für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Fensterflächen sind generell zulässig.

2.1.3 Dachform

Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.4 Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.5 Dachaufbauten

2.1.5.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

2.1.6 Sonnenkollektoren

2.1.6.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind nur auf Dächern oder integriert in die Fassade zulässig. Die Anlagen dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

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

2.2.1 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Garagenvorplätze ist wasserdurchlässig mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster herzustellen.

2.2.2 Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen. Der Niederschlagswasserabfluss ist zu sammeln und in den Mischwasserkanal einzuleiten. Ausgenommen sind PKW-Stellplätze.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen sowie Aufschüttungen nur bis 1,50 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 2.3.2 Freistehende Mauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
- 2.3.3 Die Höhe von erforderlichen Stützmauern (einseitig hinterfüllt) darf maximal 1,50 m betragen. Vorgaben gemäß dem Nachbarrecht sind uneingeschränkt zu beachten.
- 2.3.4 Aufschüttungen sind bis höchstens 1,50 m zulässig.
- 2.3.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.4 Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 LBO)**

- 2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Stellplatzverpflichtungen gemäß VwV-Stellplätze.

2.5 Werbeanlagen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 2.5.1.1 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht oder Videowänden sind nicht zulässig.
- 2.5.1.2 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.1.3 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.
- 2.5.1.4 Einzelne Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 15 m² nicht überschreiten. Die Summe der Abmessungen aller Werbeanlagen auf einem Grundstück darf 50 m² nicht überschreiten.
- 2.5.1.5 Verfahrensfreie Vorhaben sind auf die maximal zulässige Werbefläche anzurechnen.
- 2.5.1.6 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Versorgungsleitungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 2.6.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Bestehende Leitungen haben Bestandsschutz.

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.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet südlich Oberdisinger Straße“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

Achim Gaus, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Datum: 04.12.2017/ 18.11.2019