

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: STETTEN

KREIS: BIBERACH



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„AM RIEDWEG“**

Entwurf:06.08.2012 / Stand: 19.11.2012

## **1 Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung am 25.01.2012

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 oder mit Faserzementschindeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit farbiges Material zu verwenden.

2.1.1.2 An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes, beschichtetes Metallblech verwendet werden.

#### 2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 siehe Einschriebe im Plan

2.1.2.2 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.3 Flachdächer sind nur bis insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.1.2.4 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dächern am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

#### 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 Gebäudedefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben 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 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 als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

## **2.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

2.3.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

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

2.4.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis 2,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen. An Grundstückszufahrten dürfen durch Einfriedungen keine Sichthindernisse entstehen.

2.4.2 Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m 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 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

2.5.1 Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satelliten-Antennen dürfen die Firsthöhe des Wohngebäudes nicht überragen.

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

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

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

2.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.

## **2.8 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

2.8.1 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 „Am Riedweg“ Ziffer 2.1 bis 2.8 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.11.2011 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Zeitraum vom 24.11.2011 bis 27.12.2011 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 21.11.2011 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.08.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ und seine Begründung vom 27.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.08.2012 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen 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 22.05.2012 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 27.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2012 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.11.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM RIEDWEG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Achstetten wurde am 28.11.2012 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Feneberg, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.11.2012 überein.

Ausgefertigt:

**Bürgermeisteramt Achstetten**

**Kai Feneberg, Bürgermeister**

Gefertigt: 14.11.2011/06.08./19.11.2012

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm