

GEMEINDE: ACHSTETTEN

GEMARKUNG: BRONNEN

KREIS: BIBERACH



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BERG“

Satzung vom 18.05.2020

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 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

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. Unbeschichtete Buntmetalle sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dacheindeckungen nicht zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung.

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2 Bei den Dachformen Satteldach und versetztes Pultdach muss der Hauptfirst ungefähr mittig angeordnet werden. Davon kann abgewichen werden, solange die Hauptdachflächen an den Hauptgebäuden in einem Verhältnis 40:60 zu einander stehen.

2.1.2.3 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dächern am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

2.1.2.4 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.5 Flachdächer sind an Garagen und Carports prinzipiell zulässig. Darüber hinaus sind an anderen Gebäuden Flachdächer nur bis insgesamt 50 m² je Baugrundstück 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 Gebäudefirst 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/Photovoltaikanlagen

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

2.2.5.1 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 wasser-durchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.2.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.2.3 Verbot – Anlegen von Kiesflächen

In den Privatgärten sind Kies- oder Schotterflächen ab einer Gesamtgröße von 8 m² als Ersatz für Grünflächen 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 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis 1,50 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randstein-hinterkante zugelassen, jedoch nicht im Bereich der eingetragenen Sichtfelder. Die Gesamthöhe von max. 1,50 m ist in einem 1,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Flächen einzuhalten. An Grundstückszufahrten dürfen durch Einfriedungen keine Sichthindernisse entstehen.

2.3.2 Freistehende Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

2.3.3 Stützmauern dürfen die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

2.3.4 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis höchstens 1,25 m über/unter dem natürlichen Geländeniveau zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

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 um max. 0,50 m 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 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 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 „BERG“ Ziffer 2.1 bis 2.8 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2019 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften „BERG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.10.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2019 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „BERG“ und seine Begründung vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.10.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht 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 11.10.2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.05.2020 die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen geprüft und die örtlichen Bauvorschriften „BERG“ als Satzung beschlossen.

Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 26.06.2020 mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates von Achstetten wurde am 28.05.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Achstetten ortsüblich bekannt gemacht.

Die örtlichen Bauvorschriften „BERG“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

.....
Feneberg, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.05.2020 überein.

Ausgefertigt: 19.05.2020

Bürgermeisteramt Achstetten

Kai Feneberg, Bürgermeister

Gefertigt: 30.09.2019/18.05.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm