

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen**

### **Bebauungsplan Nr. 4.10.00**

# **„Gassenäcker“**

## **Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 05.11.2019

### **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 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018

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 Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen 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 Dachform

##### 2.1.1.1 siehe Einschriebe im Plan

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Darüber hinaus sind Walmdächer und nach außen geneigte, versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz am First darf max. 1,20 m (gemessen jeweils ab Sparrenoberkante) betragen.

##### 2.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Erker, Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen, welche weniger als 50 v. H. der Gebäudelänge ausmachen und Garagen, Carports sowie andere Nebengebäude können davon abweichende Dachformen aufweisen.

#### 2.1.2 Dachneigung

##### 2.1.2.1 siehe Einschriebe im Plan

#### 2.1.3 Dacheindeckung/Fassadengestaltung

##### 2.1.3.1 Die Dacheindeckung ist in Form und Optik von Dachziegeln auszuführen. Als Materialien können Ziegel, Betonsteine und Leichtbausysteme (z. B. Glasfaser oder beschichtete Bleche) verwendet werden. Alternativ hierzu sind Anlagen zur solaren Energienutzung als Indachsysteme für die Dacheindeckung zulässig.

##### 2.1.3.2 Für die Dachdeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Materialien sowie Mischfarben daraus zulässig.

##### 2.1.3.3 Untergeordnete Bauteile wie Erker, Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink, Blei, etc. sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dacheindeckungen oder Fassadenbekleidung nicht zulässig.

##### 2.1.3.4 Flachdächer sind an Garagen zulässig wenn sie begrünt werden oder als Freisitz genutzt werden. Die nachbarschützenden Abstände zum Nachbargrundstück sind bei Dachterrassennutzung zu beachten.

## 2.1.4 Sonnenkollektoren

2.1.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als integrierte Dachsysteme 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 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis 0,80 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.2 Freistehende Mauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,40 m über dem angrenzenden Straßenbezugsniveau oder dem Gelände zulässig.

2.2.3 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 0,75 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) oder bei Südlage mit trockenheitsliebenden Arten (z. B. Fetthennen-Arten, Gänsefingerkrautarten, Schaumkresse, Felsenblümchen/Draba und vergleichbaren alpinen Arten) zu bepflanzen.

2.2.4 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis 0,75 m zulässig.

2.2.5 Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Die Böschungen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.

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

2.3.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag sind wasser-durchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster zu verwenden.

2.3.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede erste Wohneinheit in einem Einfamilienhaus oder in einer Doppelhaushälfte 2,0 und für jede weitere Wohneinheit jeweils 1,0 geeigneter Stellplatz herzustellen. Für jedes Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind 1,5 geeignete Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

## **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 an Gebäuden sind nur an den Wandflächen oder als freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände und bis zu einer max. Breite von 1,0 m 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.

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

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

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm