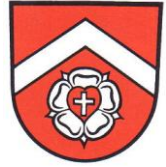


GEMEINDE: WAIN

KREIS: BIBERACH



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHL II“

Entwurf: 19.10.2017 / 15.03.2018 / Stand: 13.09.2018

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m. W. v. 11.03.2017

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2

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 auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

2.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerggiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt 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 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerggiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. Garagendächer, welche nicht als Terrasse genutzt werden, sind zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ 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. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

2.1.3.2 An Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind im darüber liegenden Dachraum keine Dachaufbauten 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 die erste Wohneinheit 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weiterer Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen.

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

- 2.4.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, wie auch zwischen den Nachbargrundstücken, sind lebende Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante einzuhalten.
- 2.4.2 Freistehende Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Erforderliche Stützmauern (unter Berücksichtigung von Nr. 2.4.3) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.4.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

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 sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht 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 „Brühl II“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 26 der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer Informationsveranstaltung am 06.07.2017 im Rathaus der Gemeinde Wain, Kirchstraße 7, 88489 Wain stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ und seine Begründung vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27.10.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 43 der Gemeinde Wain 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 03.11.2017 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 27.03.2018 mitgeteilt worden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ und seine Begründung vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.03.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 12 der Gemeinde Wain 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 erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.03.2018 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Wain wurde am im Mitteilungsblatt 2018 / Nr... der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „BRÜHL II“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Mantz, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 13.09.2018 überein.

Ausgefertigt: 14.09.2018

Bürgermeisteramt Wain

Mantz, Bürgermeister

Gefertigt: 19.10.2017/15.03./13.09.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm