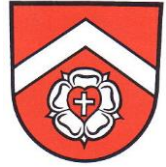


GEMEINDE: WAIN

KREIS: BIBERACH



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„AM SCHMITTEFELD II“

Entwurf: 10.10.2019 / Stand: 19.12.2019

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 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 ziegelrotes 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 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, als Dacheindeckung 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 nicht zulässig..

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.

2.2.2 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 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 Freistehende Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Erforderliche Stützmauern (unter Berücksichtigung von Nr. 2.4.2) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.4.2 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 „Am Schmittefeld II“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß 13 a BauGB

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ und seine Begründung vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 50 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 18.12.2018 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.10.2019 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 22.10.2019 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ und seine Begründung vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 17.10.2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. .. 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 22.10.2019 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2019 die während der erneuten Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Wain wurde am im Mitteilungsblatt 2020 / Nr... der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde dadurch rechtskräftig.

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 19.12.2019 überein.

Ausgefertigt: 20.12.2019

Bürgermeisteramt Wain

Mantz, Bürgermeister

Gefertigt: 13.12.18/10.10./19.12.19

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm