

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet Steingert“

Entwurf: 25.11.2013 / Stand:03.06.2014

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

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 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. An Gebäuden mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung können auch beschichtete Trapezbleche verwendet werden. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden.

2.1.2 Dachform

Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3 Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.4 Dachaufbauten

2.1.4.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

2.1.5 Garagen

2.1.5.1 Die Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.4 gelten auch für Garagen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind auf Garagen zugelassen, wenn diese flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

2.1.6 Sonnenkollektoren

2.1.6.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind nur auf Dächern zulässig. Die Anlagen dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

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

2.2.1 Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Garagenvorplätze ist wasserdurchlässig mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster herzustellen.

2.2.2 Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen. Der Niederschlagswasserabfluss ist zu sammeln und in den Mischwasserkanal einzuleiten. Ausgenommen sind PKW-Stellplätze.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen sowie Aufschüttungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 2.3.2 Aufschüttungen sind bis höchstens 1,50 m zulässig.
- 2.3.3 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.4 Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 LBO)**

- 2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Stellplatzverpflichtungen gemäß VwV-Stellplätze.

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

- 2.5.1 Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 25 m² nicht überschreiten. Die Summe aller Flächen von Werbeanlagen darf 30 m² nicht überschreiten.
- 2.5.2 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht oder Videowänden sind nicht zulässig.
- 2.5.3 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.4 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

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. Bestehende Leitungen haben Bestandsschutz.

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 „Mischgebiet Steingert“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 01.07.2013 bis 15.07.2013 in Form einer öffentlichen Planauslegung stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 19.06.2013 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ und seine Begründung vom 16.12.2013 bis 31.01.2014 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.12.2013 im Mitteilungsblatt Nr. 49/2013 der Gemeinde Nellingen 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 11.12.2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.12.2013 bis 31.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.06.2014 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 23.06.2014 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.06.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ / 2014 der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Mischgebiet Steingert“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Nellingen ,den

Kopp, Bürgermeister

5 **Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 03.06.2014 überein.

Ausgefertigt

Bürgermeister Nellingen

Franco Kopp, Bürgermeister

Gefertigt:



**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 15.04./25.11.2013/03.06.2014