

GEMEINDE: BERGHÜLEN  
ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **„ÖSTLICHER ORTSRAND IV“**

Entwurf: 19.09.2017 / Stand: 05.12.2017

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 Geltungsbereichs 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 auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

2.1.1.2      An Dachaufbauten, untergeordneten Dächern am Hauptdach sowie untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen 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      Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

2.1.2.3      Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

2.1.2.4      Satteldächer können mit einem Krüppelwalmdach versehen werden.

2.1.2.5      An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese 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.

#### 2.1.4      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 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 0,75 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 2.2.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.
- 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 stufenweise 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).
- 2.2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

### **2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 2.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

- 2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.
- 2.4.2 Stellplätze-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser flächig versickern kann.

- 2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 2.5.1 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 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- 2.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**
- 2.6.1 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 „Östlicher Ortsrand IV“ Ziffer 2.1 bis 2.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 22 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ und seine Begründung vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.09.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 39 der Gemeinde Berghülen 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 02.10.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 15.01.2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Berghülen wurde am 14.12.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 50 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Bernd Mangold, Bürgermeister

## **5           Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates 05.12.2017 überein.

Ausgefertigt: 06.12.2017

Bürgermeister Berghülen

**Bernd Mangold, Bürgermeister**

Gefertigt::

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 23.05. / 19.09. / 05.12.2017