

GEMEINDE: AMSTETTEN

GEMARKUNG: AMSTETTEN

KREIS: ALB- DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHL II“

Satzung: 25.11.2024

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Farbgebung und Materialien

2.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

2.1.1.2 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.

2.1.1.3 Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder graues Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

Auf untergeordneten Dachflächen (Gauben, Eingangsüberdachungen u.ä.) sind auch Metallbedeckungen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

2.1.3 Dachform und Dachneigung

2.1.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.3.2 An Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 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.

2.1.5 Sonnenkollektoren

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.

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

2.2.1 Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind, z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Tote Einfriedungen (Zäune, Sockelmauern etc.) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.2.2.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedungen nur bis 1,50 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.2.2.3 Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen. Die Höhe darf 1,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Stützmauern sind auch an der Grundstücksgrenze unter folgender Berücksichtigung zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind diese mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante auszuführen.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 1,00 m zulässig. Soweit keine Stützwand errichtet wird, sind daraus resultierende Böschungen auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

2.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

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

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 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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.

2.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede erste Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück zusätzlich 1,5 Stellplätze herzustellen.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.10.2023 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Brühl II“ in Amstetten, OT Dorf aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 benachrichtigt worden.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomdie örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Amstetten wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl II“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Johannes Raab, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.11.2024 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Amstetten

Johannes Raab, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 24.06.2024/ 25.11.2024