

GEMEINDE: NELLINGEN
GEMARKUNG: NELLINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GEISLINGER LINDE II“

Satzung: 19.04.2021

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

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, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

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 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, schwarzes oder blaues Material zu verwenden.

2.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, 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 Die angegebene Mindestdachneigung gilt nur für die Hauptgebäude und Hauptdächer.

2.1.2.3 Für Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Dächer am Hauptdach sind geringere Dachneigungen zulässig. Mindestneigung jedoch 10°.

2.1.2.4 Gegeneinander gestellte Pultdächer sind bei Wohngebäuden bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen.

2.1.2.5 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. Sofern Flachdachflächen von Garagen oder Carports nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind diese zu begrünen. Die nachbarschützenden Abstände zum Nachbargrundstück sind bei Dachterrassennutzung zu beachten.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 3/4 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. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

2.1.4 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.

2.1.5 Fassadengestaltung

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig. Es wird empfohlen, Farben aus der Erdfarbskala zu verwenden. Schwarze oder anthrazitfarbene Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

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

2.3.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

2.3.2 Zäune sind nur als Drahtgeflecht, Stahlgitter oder senkrechter Lattenzaun zulässig.

2.3.3 Freistehende Sockelmauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zugelassen. Erforderliche Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind maximal bis 0,30 m unterhalb der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.

2.3.4 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,25 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohngebäude 2.0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1.0 Stellplätze herzustellen.

Der vorgeschriebene Stauraum vor der Garage darf nicht auf die Stellplatzverpflichtung angerechnet werden.

2.5 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.

2.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

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 „GEISLINGER LINDE II“ Ziffer 2.1 bis 2.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.06.2018 beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Geislinger Linde II“ in Nellingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.07.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.2019 beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Geislinger Linde II“ und seine Begründung vom 09.12.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.01.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen 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 08.01.2020 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 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 14.12.2020 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 19.01.2021 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.12.2020 beschlossen, den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Geislinger Linde II“ und seine Begründung vom 21.12.2020 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.01.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen 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 19.01.2021 benachrichtigt worden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 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 vomdie 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 „Geislinger Linde II“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Nellingen wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Geislinger Linde II“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

.....
Jung, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.04.2021 überein.

Ausgefertigt: 20.04.2021

Bürgermeister Nellingen

Christoph Jung, Bürgermeister

Gefertigt: 09.12.2019/21.12.2020/19.04.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm