

2. Änderung Örtliche Bauvorschriften Zum Bebauungsplan “Breite III” Marbach in der Gemeinde Herbertingen

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat Herbertingen am folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite III“ auf der Gemarkung Marbach beschlossen:

A. Rechtsgrundlage

Als Rechtsgrundlage dient die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung.

B. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist identisch mit dem Bebauungsplangebiet „Breite III“. Der Lageplan des Bebauungsplanes „Breite III“ in der jeweils gültigen Fassung wird zum Bestandteil dieser Satzung erklärt.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74(1)1	LBO
1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung.	§ 74(1)1	LBO
1.1	Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach PD = Pultdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach		
	Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 4,00 m zulässig.		
1.2	Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen sowie schwarz zu verwenden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.		
1.3	Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig		

- 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen** § 74(1)3 LBO
- 2.1 Unbebaute Flächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 2.2 **Einfriedung:**
 Einfriedungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes max. 0,70 m hoch sein.
 Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Hecken müssen den Abstand von 0,50 m im geschnitten Zustand einhalten.

 Im Ausnahmefall kann die Höhe der Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraums auf max. 1,80 m erhöht werden, wenn städtebauliche, verkehrsrechtliche, nachbarschaftsrechtliche oder straßenbautechnische Belange nicht entgegenstehen.

 In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,70 m Höhe zulässig.

 Zäune- und sonstige Barrieren müssen mind. 10 cm über dem Boden frei enden. § 74(3)2 LBO
- 3. Niederschlagswasserbeseitigung**
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern.
- Für die Ausführung von Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:
 - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche.
 Der Überlauf ist nur in den öffentlichen Kanal des Trennsystems der Gemeinde zulässig. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.
 Die Regenwasserbewirtschaftung ist insgesamt so ausreichend zu gestalten, dass Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem ursprünglichen Gelände anzupassen.

Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:2 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend abzurunden. Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig. Für alle Gebäude muss die Geländeaufschüttung lt. dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde erfolgen. Für sämtliche Gebäude ist eine hangseitige Aufschüttung bis max. zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.

Für die Festlegung und Beurteilung der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind mind. 2 Geländeschnitte in Ergänzung des amtlichen Lageplans durch den Geometer dem Baugesuch beizulegen. (In diesen Geländeschnitten muss die geplante Veränderung des ursprünglichen Geländes an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit dargestellt werden). Im Bereich des Übergangs des Baugebietes zur Landstraße und im Planteil eingetragen ist ein kleiner Erdwall lt. dem jeweiligen Geländeschnitten zwingend durchgehend herzustellen bzw. zu dulden.

5. Außenantennen**§ 74(1)4 LBO**

Antennenanlagen (herkömmliche Antennen und Parabolspiegel) sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

6. Hinweise**Nachbarschaftsrecht**

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

Dachgestaltung:

Für Flachdächer auf Hauptgebäuden wird eine extensive Begrünung mit Substratstärke von mind. 10 cm empfohlen. Gleiches gilt für flachgeneigte Hausdächer.

D.) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen 1.1 die Dachform abweichend ausführt
- entgegen 1.2 die Dachdeckung mit unzulässigem Material ausführt
- entgegen 2.2 Einfriedungen aus Maschen- oder Stacheldraht verwendet oder Einfriedungen entgegen der Regelung anbringt, insbesondere wenn dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.
- entgegen 3. die Außenantenne abweichend ausführt

E.) Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: Herbertingen, 16.02.2022

Anerkannt:
Herbertingen,

gez. Magnus Hoppe
Magnus Hoppe, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

**Aufstellung der 2. Änderung des
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breite III“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Auslegung öffentlich bekanntgemacht
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2
BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Ausgefertigt
Herbertingen, den

Magnus Hoppe
Hoppe, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)

Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbe-
hörde der Stadt Bad Saulgau

Ausgefertigt
Herbertingen, den

Magnus Hoppe
Hoppe, Bürgermeister