

STADT: DIETENHEIM
GEMARKUNG: DIETENHEIM
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBE- UND WOHNPAK AMANN-GELÄNDE - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf: 11.12.2023

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m. W. v. 17.06.2023

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 Stadt werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

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

2.1.1 Materialien

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

2.1.2 Dachdeckung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 18° sind zu 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

2.1.3 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

Für PKW-Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Kiesflächen) zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

2.2.2.1 Tote Einfriedungen sind nur als Zäune mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden zulässig.

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

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der Baugrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 0,50 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. 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.

2.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen 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 **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)

Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 20 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. In der Summe der Flächen aller Werbeanlagen dürfen sie in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

2.5 **Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ in Dietenheim aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim 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 ausgelegt 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 „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Dietenheim wurde am im Mitteilungsblatt der Stadt Dietenheim ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände - 1. Änderung“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Eh, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Dietenheim

Eh, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 11.12.2023