

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Fassaden

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sind großflächig nicht zulässig.

Glasflächen und Anlagen zu Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

2. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung:

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer.

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit jeweils einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 18° zulässig.

~~Flachdächer sind nicht zulässig.~~

Bei Anbauten und Vordächern am Hauptgebäude, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung:

Alle über 10° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedung sind bis insgesamt **1,30** m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedung unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,50 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,50 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit einer Werbefläche von max. 1 m² zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig. Für Anstrahlung und Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Sicherheitsabstand von 0,50 m einzuhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Geschossfußbodenhöhen an die Straßenhöhen grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Sofern bei aneinandergrenzenden Grundstücken der 2 m Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschung abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingablänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

6. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für die erste Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.
Für jede weitere Wohneinheit ist auf dem Grundstück je ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: | 19.11.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: | 29.11.2019 |
| 3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 28.04.2020 |
| 4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 30.04.2020 |
| 5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: | 11.05.2020 bis 19.06.2020 |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 11.05.2020 bis 19.06.2020 |
| 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | 08.12.2020 |
| 8. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: | 08.12.2020 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 23.12.2020 |
| 10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: | 11.01.2021 bis 22.02.2021 |
| 11. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 11.01.2021 bis 22.02.2021 |
| 12. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | 01.06.2021 |
| 13. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | 01.06.2021 |
| 14. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | 18.06.2021 |
| 15. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: | 18.06.2021 |

Ausgefertigt:
 Untermarchtal, den

.....
 Ritzler, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren

1. Beschlüsse des Gemeinderates über die Änderung und Ergänzung des am 18.06.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Freiherr-von-Speth-Straße“ und über die Änderung und Ergänzung der am 18.06.2021 in Kraft getretenen Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: 15.07.2025
2. Ortsübliche Bekanntgabe der Beschlüsse:
3. Beschlüsse des Gemeinderates über die Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Öffentlichkeitsbeteiligung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 15.07.2025
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse und der Fristen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum veröffentlicht: bis
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: bis
7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:
8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss):
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
 Untermarchtal, den

.....
 Ritzler, Bürgermeister