

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 24. Januar 2019

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Lauterach

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO für den Bebauungsplan**

„Letten, 2. Änderung“

Gefertigt:

24. Januar 2019



Planfertiger

Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen

Verbandsbauamt

Marktstr. 7

89597 Munderkingen

Textteil vom 24.01.2019
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 24.01.2019
Textteil zum Bebauungsplan „Letten, 2. Änderung“
„Letten, 2. Änderung“

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und S. 612).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

2. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Ortsstraße „Zum Burggraben“ und den vorhandenen Feldweg Nr. 470
- im Osten durch das Flurstück 463
- im Süden durch das Flurstück 463
- im Westen durch die Ortsstraße „Zum Burggraben“ und dem Flurstück 369/5.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

3.1.1 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind im Dorfgebiet

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 5 (2) Nr. 5 BauNVO, sowie
- Tankstellen § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§ 19 und 20 BauNVO siehe Planeinschriebe

3.2.2 Höhe der Gebäude	<p>§ 16 (3) BauNVO siehe Planeinschriebe Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Firstziegel.</p> <p>Der jeweilige untere Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.</p> <p>Diese darf <u>maximal</u> 1 Meter über der Erschließungsstraße liegen.</p> <p>Bei Sattel- und Walmdächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.</p>
3.3 Bauweise	§ 22 BauNVO
3.3.1 Offene Bauweise	im Sinne von § 22 (2) BauNVO
3.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
3.4.1	Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,70 m Höhe zulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude	§ 74 (1) Nr. 1 LBO
4.1.1 Dachdeckung	Die Dachflächen sind mit nichtreflektierenden Ziegeln oder Pfannen einzudecken.
4.1.2 Dachneigung	Die Dachneigung wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
4.2 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	§ 74 (1) Nr. 1 LBO
4.2.1	Abgrabungen und Stützmauern sind bis höchstens 0,70 m zulässig.

4.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.2) zuwiderhandelt.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

5.1.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist die Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5.2 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

5.3 Verwendung Erdaushubmaterial

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

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

5.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

5.5 Abwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.6 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.7 Erdwärmekollektoren

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.8 Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.2) zuwiderhandelt.

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in öffentlicher Sitzung am _____.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Letten, 2. Änderung“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Letten, 2. Änderung“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am _____.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden Ort und Dauer der Auslegung mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung sind in der Zeit vom _____.2019 bis _____.2019 je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Auslegung nach § 3 II BauGB unterrichtet worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom _____.2019 bis _____.2019 stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom _____.2019 geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom _____.2019 bis _____.2019 je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung nach § 4a III BauGB benachrichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom _____.2019 bis _____.2019 stattgefunden.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2019 die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____.2019 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2019 den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Letten, 2. Änderung“** als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____.**2019** überein.

Lauterach, _____.2019

Bernhard Ritzler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeinde Lauterach am _____.**2019** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lauterach, _____.2019

Bernhard Ritzler
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Lauterach, _____.2019

Bernhard Ritzler
Bürgermeister