

G VV Donau-Heuberg
Gemeinde Irndorf



Bebauungsplan „Schwenninger Weg Ost“

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

21. Mai 2019

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



Gemeinde Irndorf

Bebauungsplan „Schwenninger Weg Ost“

**Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 21. Mai 2019**

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Gemeindeverwaltung Irndorf
Bürgermeister Jürgen Frank
Eichfelsenstraße 22
78597 Irndorf
Tel. 07466 227

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt

Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer

Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel

M. Sc. Maritta Wolf
Tel. 07551 949558 15
m.wolf@365grad.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 06.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 21.06.2018
Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	vom 12.06.2018 am 12.06.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 21.06.2018
Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 12.06.2018 gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.06. bis 31.07.2018
Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 28.06. bis 31.07.2018
Erneute Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	vom 28.11.2018 am 11.12.2018
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 20.12.2018
Erneute Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 28.11.2018 gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.01. bis 06.02.2019
Erneute förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 24.01. bis 25.02.2019
Erneute Billigung der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	vom 02.04.2019 am 02.04.2019
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 11.04.2019
Erneute Öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i. d. Fassung vom 02.04.2019 gem. § 3 (2) BauGB	vom 18.04.2019 bis 06.05.2019
Erneute förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 18.04.2019 bis 06.05.2019
Behandlung der zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO	am 21.05.2019

Irndorf, den 21.05.2019





 Bürgermeister
AUSFERTIGUNG

Der Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 21.05.2019 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt.

Irndorf, den 21.05.2019





 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß am 29.05.2019
§ 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser
Bekanntmachung sind die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Inhaltsverzeichnis

Teil I	GRUNDLAGEN
	1. Übersichtskarte
	2. Rechtsgrundlagen
Teil II	SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Teil III	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Anlage	Lageplan (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplan, Plan Nr. 1948/1)

Teil I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Teil II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat am 21.05.2019 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Schwenninger Weg Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwenninger Weg Ost“ in der Fassung vom 21.05.2019 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- | | | |
|-----|--|----------------|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | § 74 (1) 1 LBO |
| 1.1 | Dachformen: Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 0° und 45°. | |
| 1.2 | Dacheindeckungen: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen rot und braun sowie anthrazit zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind eine Dachbegrünung, beschichtete Metalle oder Kies zulässig. | |
| 1.3 | Dachgauben: Die Breite der Einzelgaube sowie die Summe mehrerer Gauben darf ein Außenfertigmaß von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen von den seitlichen Dachrändern mindestens 1,5 m entfernt sein. | |
| 1.4 | Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie für außenliegende Mauer darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben. | |
| 1.5 | Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig, wenn die Anlagen zurückhaltend (Ortsbild) und ohne Störwirkung (Blendwirkung) angeordnet werden. Daher sind die Solarmodule von Sattel-, Walm- und Pultdächern in der Neigung des Daches anzupassen. Die max. Aufbauhöhe beträgt 20 cm, eine Überhöhung des Dachfirstes ist nicht zulässig. Bei Flach- und flachgeneigten Pultdächern bis max. 10° liegt der maximale Neigungswinkel bei 20°, sofern keine baugestalterischen Bedenken bestehen. Dies entspricht | |

einer in Süddeutschland geeigneten Neigung und der Selbstreinigungseffekt ist sichergestellt.

2. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

2.1 Durchgängige Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei lassen (Maßnahme M7 Umweltanalyse). Lebende Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg, Straße) hineinragen. Ein entsprechender Pflanzabstand ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Hecken mit fremdländischen Gehölzen sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßen darf die maximal zulässige Höhe einer Einfriedung und Hecken max. 1,5 m betragen. Mit Einfriedungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten. Hinsichtlich privater Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg. Im Einmündungsbereich und von Fahrstreifen sind Sichtflächen von jeder Sichtbehinderung, die eine Höhe von 0,8 m überschreitet, frei zu halten (Sichtdreieck).

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

3.1 Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (Maßnahme M8 Umweltanalyse). Kiesflächen, welche als Spritzschutz um das Haus dienen, sind hiervon ausgenommen.

3.2 Abgrabungen/Aufschüttungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden; zulässig sind max. +/- 1,20 m.

Teil III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwenninger Weg Ost“. Dieser umfasst mit einer Fläche von insgesamt 1,27 ha die Flurstücke 2409/2, 2411 (teilw.), 2416, 2417 und 2421 (teilw.).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur einheitlichen äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren. Durch die festgesetzte Dachform und -neigung und die Anzahl an Vollgeschossen wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich ortstypisch in die Umgebung eingliedert. Die Vorschriften bei Solaranlagen sollen eine optimale Einbindung in das Ortsbild sicherstellen.

2. Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie der Einschränkung der Materialien dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung. Die Freihaltung von Sichtdreiecken dient der Sicherheit im Straßenverkehr und soll Unfälle in Kreuzungsbereichen vorbeugen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen einer angemessenen, ortstypischen Durchgrünung des Wohngebietes und dem Erhalt der Bodenfunktionen und des Kleinklimas.

Teil IV Anlagen zum Bebauungsplan

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 1948/1)