

**Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt**



# **Bebauungsplan „Raitäcker – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal - Salzstetten

## **Örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 22.08.2023



## I. Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 04.04.2023 m.W.v. 15.04.2023 (GBl. S. 137).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



## II. Örtliche Bauvorschriften

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

---

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sind unzulässig.

Pultdächer sind nur zulässig mit einer Dachneigung ab 5 Grad.

Es gelten die Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Regelungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 3.1).

#### Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 gilt:

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach zulässig.

#### 1.2. Dacheindeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen versehen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten (u.a. Photovoltaik) mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

#### 1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der Dachseite zulässig. Bei Wiederkehren ist eine Länge von maximal der Giebelbreite des Gebäudes zulässig.

#### 1.4. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig. Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

### 2. Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

---

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind unbeleuchtet auszuführen und dürfen insgesamt 1 qm je zulässigen Betrieb nicht überschreiten

Automaten sind nicht zugelassen.



### **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

#### **3.1. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu 1,50 m Höhe an den anderen Grundstücksseiten zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehweg) und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

#### **3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des §9 Abs. 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### **3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,50 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Entlang den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

#### **3.4. Müllstandplätze**

Für bewegliche Müllbehälter sind verdeckte Plätze oder geschlossene Behältnisse zu errichten, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden können.

### **4. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

---

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in ihrer direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.



## **5. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

---

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

## **6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 und §37 Abs. 1 LBO)**

---

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Absatz 1 LBO wird gemäß den nachfolgenden Festsetzungen geändert. Es sind herzustellen:

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1. | je Einfamilienhaus   | 2 Stellplätze   |
| 2. | je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,<br>die kleiner als 50 m <sup>2</sup> ist | 1 Stellplatz    |
| 3. | je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,<br>die 50 bis 80 m <sup>2</sup> groß ist | 1,5 Stellplätze |
| 4. | je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,<br>die größer als 80 m <sup>2</sup> ist  | 2 Stellplätze   |

Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ein halber Stellplatz, so ist dieser auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

Garagen, Tiefgaragen und Carports gelten als Stellplatz. Zufahrts- und Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen, Tiefgaragen oder Carports werden nicht als Stellplatz gewertet.

Ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung ist als Mehrfamilienhaus zu beurteilen.



### III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

**Aufgestellt:**

Waldachtal, den 17.01.2023

**Geändert:**

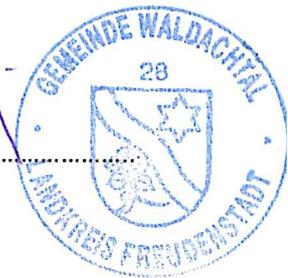
Waldachtal, den 16.05.2023

Waldachtal, den 22.08.2023

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Waldachtal, den 22.08.2023

  
.....  
Annick Grassi, Bürgermeisterin



**Bearbeiter:**

  
Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten