

**Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt**



Bebauungsplan „Birkäcker - Erweiterung“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Waldachtal - Oberwaldach

Örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 14.02.2023

Entwurf



I. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) m.W.v. 12.12.2020.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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.

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

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.

Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen 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 in untergeordnetem Maß zulässig. Diese dürfen nur verwendet werden, wenn durch entsprechenden Schutz (bspw. Beschichtung) eine Verwitterung und Auslösung von Metallbestandteilen in das Grundwasser verhindert wird.

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 zu 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 2,00 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Stützmauern sind auf max. 1,5 m Höhe zu beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe der Stützmauer, ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von min. 1,0 m in der Tiefe herzustellen. Die nachfolgenden Stützmauern dürfen jeweils eine Höhe von max. 1,0 m haben. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Begrünung ist zu gewährleisten.

Bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein waagerechter Schutzstreifen von min. 50 cm vor der Stützmauer einzuhalten.

Entlang den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 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.

III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgestellt:

Waldachtal, den 14.02.2023

Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin