

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

# Bebauungsplan „Heuberg III“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Waldachtal – Salzstetten

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 19.11.2019

*Erneute Offenlage*

*Änderungen zur Fassung vom 25.06.2019 sind grau hinterlegt.*

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## I. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

---

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

Flachdächer 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).

#### **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.

#### **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 Standardgiebelbreite 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. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

---

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

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. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

#### **3.2. 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 Gehwege) einhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

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

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

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von ~~1,00 m~~ 1,50 m zulässig.

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

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

#### **3.4. Müllstandplätze**

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

### **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 seiner 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)

Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze ~~herzustellen nachzuweisen~~. Die ermittelte Anzahl ist im Ergebnis aufzurunden.

~~Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport untergebracht sein kann.~~

Zufahrts- und Aufstellflächen vor Garagen und Carports werden nicht als Stellplatz gewertet:

### III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

#### Fassungen im Verfahren:

Geänderte Fassung vom 02.11.2019 für die Sitzung am 19.11.2019

#### Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den .....

.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)