



Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

## Bebauungsplan „Hofacker – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Waldachtal – Salzstetten

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 28.01.2022 für die Sitzung am 22.03.2022

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 vom 28.01.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

---

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 28 bis 38 Grad zulässig.

Für freistehende Garagen und Carports / überdachte Stellplätze gilt:

- Die Dachformen sind freigestellt.

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.
- Sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Für Dacheindeckungen gilt: Es sind nur rote und rotbraune Materialien zulässig.
- 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.
- Flachdächer von Garagen und Carports/überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.

#### **2.1.4 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind nicht zulässig.

#### **2.2 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 Satz 1 Nr. 3 LBO BW**

##### **2.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. § 21a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) regelt ausdrücklich, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO sind. Die Gestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen als Schottergärten ist damit unzulässig.

- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- Dauerhafte Lagerflächen sind nicht zulässig.

##### **2.2.2 Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für vorhandene Belagsflächen gilt Bestandsschutz.

##### **2.2.3 Einfriedung**

Zulässig sind Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art.

Aus dem Nachbarrechts abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

Zusätzlich gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Soweit Grundstücke an Gehwege angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,30 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen (ausgehend vom äußeren Rand des befestigte Gehwegs).
- Im Bereich von Sichtfeldern dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

#### **2.2.4 Stützmauern**

Für Stützmauern gilt:

- Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.
- Die Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.
- Zwischen den privaten Grundstücken gilt das Nachbarrecht.

#### **2.3 Geländemodellierungen**

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.
- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden

#### **2.4 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW**

##### **2.4.1 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen**

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

- Je Gebäude darf nur eine Antenne / parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.

- Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.
- Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

## 2.5 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW

Gemäß der Stellplatzsatzung vom 20.07.2021 der Gemeinde Waldachtal sind:

- je Einfamilienhaus: 2 Stellplätze
- je Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus, die kleiner als 50 qm groß ist: 1 Stellplatz
- je Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus, die 50 bis 80 qm groß ist: 1,5 Stellplätze
- je Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus, die größer als 80 qm ist: 2 Stellplätze

herzustellen.

Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der Berechnung der GFZ, also unter Einbeziehung der Außen- und Innenwände, der Nebenräume und der Erschließungsflächen, einschließlich der Treppen.

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 im Sinne dieser Satzung. Zufahrts- und Aufstellflächen vor Garagen, Tiefgaragen oder Carports (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung gilt als Mehrfamilienhaus im Sinne dieser Satzung.

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.01.2022 für die Sitzung am 22.03.2022

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den .....

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)