

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Salzstetten Süd 2001 – 3. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal-Salzstetten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung für die Sitzung am 19.10.2021

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
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 30.09.2021 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

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 mit einer Neigung von 26 bis 32 Grad zulässig.

Für freistehende Garagen und Carports / überdachte Stellplätze gilt:

- Es sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zulässig.

2.1.2 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.
- Flachdächer von Garagen und Carports/überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30 Grad als stehende Gaupen bis max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge. Sie sollten einmal unterteilt sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m (Ansichtsmaß). Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m. Die Außenhaut der Gaupen sollte den Materialien des Hauptgebäudes entsprechen.

Die Ansichtsfläche der Gaupe(n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für SchlepPGAUPEN. Bei Gaupen mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,50 m betragen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

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 von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten 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.

2.2.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

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 Straßenverkehrsflächen 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

- 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.

2.2.5 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 Kenntnisgabe- 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

2.3 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

2.3.1 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

- Je Gebäude darf nur eine Antenne / Paraboloiden 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.

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

2.4.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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 30.09.2021 für die Sitzung am 19.10.2021



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

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeister)