



Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Markental / Kostenreute – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal – Tumlingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 07.06.2022

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 22.03.2022 sind grau hinterlegt



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)~~ zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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 07.06.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

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 Hautgebäuden gilt für für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Wahl der Dachform ist frei.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Höhenbegrenzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen gilt als maximale Gebäudehöhe incl. aller möglichen Nebenaufbauten).

Notwendige Aufbauten für technische Anlagen (Aufzüge etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude um bis zu 3,0 m überschreiten.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung / Gestaltung der Solarmodule

Für die Fassaden- und Dachgestaltung im Bereich aller Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Für Dacheindeckungen gilt: Es sind nur ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und hellgraue Materialien zulässig.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.
- Flachdächer von Garagen und Carports/überdachten Stellplätzen sind zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf geeigneten Dächern sind flächenbündig und in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung herzustellen.

Für die äußere Gestaltung der Solarmodule im Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

- Zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die angrenzende Umgebung sind ausschließlich Solarmodule zulässig, die mit einer Antireflexionsschicht versehen sind.

2.2 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

2.2.1 Werbeanlagen

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den, den inneren Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Zulässig sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen bis max. 4 qm Größe, in Ausnahmefällen auch in hinterleuchteter Form.

Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Werbeanlagen sind nicht zulässig

2.3 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 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

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

Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Alle unbebauten und unbefestigten Freiflächen sind als artenreiche Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Dauerhafte Lagerflächen sind nicht zulässig.

Sämtliche befestigten Flächen (Wege, Zufahrten usw.) sind aus langfristig wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt.

Betriebsinterne Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Asphalt und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

Stellplätze sind einzugrünen. Zwischen jeweils 10 Parkplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU 14/16) zu pflanzen.

2.3.3 Einfriedungen

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

- Einfriedungen sind zulässig bis 2,0 m Höhe. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten. Von öffentlichen Verkehrswegen und Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten, von landwirtschaftlichen Wegen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- In allen anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht.

Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 20 cm aufweisen um die Durchgängigkeit für Reptilien und Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Zu benachbarten landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- In allen anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht

2.3.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Müllstandplätze und Standorte für Recyclingbehälter sind möglichst in die Gebäude zu integrieren. Bei Freistellung sind sie mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.

2.3.5 Stützmauern und Geländemodellierungen

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) 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.
- Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.
- Zwischen den privaten Grundstücken gilt das Nachbarrecht.

Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung mit Ausnahme von Erdbewegungen zur Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung, verzögerten Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser sind nicht zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

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

Je Gebäude darf nur eine Antenne / paraboloider Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden. Paraboloider Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

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

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.03.2022 für die Sitzung am 22.03.2022

Fassung vom 07.06.2022



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)