



Planungsrechtliche Festsetzungen	
SO Pflegeheim	GRZ 0,6
GH 14,00	EFH 558,00
a	
Örtliche Bauvorschriften	
geneigte Dächer + Flachdächer DN 0° - 45°	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MI	GRZ 0,6
GH 14,00	EFH 559,00
0	
Örtliche Bauvorschriften	
geneigte Dächer + Flachdächer DN 0° - 45°	

**TEIL I : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
 Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1937)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) § 9 (1) 1 BauGB  
 Zweckbestimmung: Pflegeheim  
 Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die einem Pflegeheim dienen:
      - Dauerpflege
      - Kurzzeitpflege
      - Tagespflege
      - Wohnen mit Service
      - Pflegeheims Wohnen
      - Wohnungen für behinderte Menschen
      - Wohnungen für Mitarbeiter
 Zulässig ist darüber hinaus ein Café-Gastronomiebetrieb mit Mittagstisch.
    - 1.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauVO  
 1.1.2.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen:
      1. Wohngebäude,
      2. Geschäfts- und Bürogebäude,
      3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      4. sonstige Gewerbebetriebe,
      5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 1.1.2.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen:
      1. Einzelhandelsbetriebe,
      2. Gartenbaubetriebe,
      3. Tankstellen,
      4. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
    - 1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauVO:  
 1. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets werden gem. § 1 (6) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB  
 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen/Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
  - 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH  
 Ooberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Ooberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.  
 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, z.B. durch technische Aufbauten, Oberflächentreppe, Treppenhäuser, Überfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf 80 % der Dachfläche zulässig.
  - 1.3 Höhenlage der Gebäude (\* Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (3) BauGB  
 1.3.1 Erdgeschosssohlbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag  
 Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig  
 Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,25 m zulässig.
  - 1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB  
 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauVO  
 1.4.2 abweichende Bauweise § 22 (4) BauVO  
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.
  - 1.5 überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB  
 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1) 3 BauVO  
 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauVO  
 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
    - Zufahrten und Wege,
    - Nebenanlagen gem. § 14 (1-2) BauVO.
  - 1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
 1.6.1 Ein- und Ausfahrt/Tiefgarage (Tg) / Stellplätze im Innenbereich / Anlieferung § 9 (1) 11 BauGB
  - 1.7 Flächen für Stellplätze (ST) und Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB  
 Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 1.8 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB  
 hier: Umspannstation
  - 1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB  
 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen ortsuntersch zu führen.
  - 1.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB  
 - vorhandene Schmutzwasserleitungen (DN 900 + DN 300) mit Schutzstreifen  
 - vorhandene Wasserleitung (110 - PE - HD) mit Schutzstreifen  
 - vorhandene Regenwasserleitung (DN 800) mit Schutzstreifen  
 - geplante / vorhandene Stromleitung mit Schutzstreifen
  - 1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB  
 In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.
  - 1.11.1 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB  
 Zweckbestimmung: geplante Überschwemmungsfläche, Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.3
  - 1.11.2 Zweckbestimmung: geplante Böschungen, Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.2
  - 1.12 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB  
 - 5 m Gewässerandströfen des Bachlaufes der Waldbach
  - 1.13 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB  
 Abgrabungen: hier: geplante Überschwemmungsfläche, Bodenabtrag

- 1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB  
 1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverminderung, -minderung § 9 (1) 20, 25 BauGB  
 1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20, 25 BauGB  
 Bepflanzungen gem. Ziffer 1.14.1.2.1  
 In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.
- 1.14.2 Pflanzgebote § 9 (1) 20, 25a BauGB  
 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung  
 Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (SU) 16-18 cm  
 Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (SU) 12-14 cm  
 Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm; Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.  
 Es ist ausschließlich regional gezielte (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.  
 Vorgaben für die Ausführung  
 Gehölze:  
 Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreieck zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.  
 Im Bereich der Bebauung ist auf einen ausreichenden großen Bodenraum zu achten: luft- und wasserundurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.  
 Strauchgruppen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 2 Straucharten zu verwenden.  
 1.14.1.2.1 Pflanzgebiet 1 - Umbruchlose Ansaat von insektenfreundlichen Gras- und Kräutermischungen § 9 (1) 25a BauGB  
 Umbruchlose Ansaat einer artenreichen Blumenweide. Saatgutmischung aus 50 % Gräser und Blumen. Beispielsweise Saatgutmischung Nr. 1 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbarer Artenmischungen. Schaffung eines Nahrungsablatris für Insekten, Vögel und Fledermäuse  
 1.14.1.2.2 Pflanzgebiet 2 § 9 (1) 25a BauGB  
 Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleiplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).  
 1.14.1.2.3 Pflanzgebiet 3 § 9 (1) 25a BauGB  
 Bepflanzung gem. landschaftspflegerischem Begleiplan zur Renaturierung an der Waldach (siehe Anlage Ziffer 12.2 zur Begründung).  
 1.14.2 Pflanzlisten  
 Bäume:  
 Traubeneiche *Quercus petraea*  
 Hänge-Birke *Acer pseudoplatanus*  
 Bergahorn *Acer pseudoplatanus*  
 Schwarzpappel *Populus nigra*  
 Sal-Weide *Salix caprea*  
 Silberweide *Salix alba*  
 Korbweide *Salix viminalis*  
 Felsenbirne *Amelanchier ovalis*  
 Liguster *Ligustrum vulgare*  
 Sträucher:  
 Gemeine Hasel *Corylus avellana*  
 Echte Mehlbeere *Sorbus aria*  
 Zweigeltweide *Salix caprea*  
 Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
 Breitblättriges Pfaffenröhchen *Euonymus latifolius*  
 Roter Holunder *Sambucus racemosa*  
 Roter Hainleien *Cornus sanguinea*  
 Rote Heckenröhre *Conocarpus xylotum*  
 Gemeiner Spindelstrauch *Euonymus europaeus*  
 1.14.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG § 9 (1) 20 BauGB  
 Fledermaus:  
 - Da hier eine Sommerquartiere betroffen sind, ist die Baufeldröschung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 1. März vorzunehmen.  
 - Als Ersatz für die Mänschenquartiere sind 10 Fledermausquartiere (Fa. Schwieger, Untertyp: Typ 3 FE oder alternativ Aufputz: Typ 1 FTH) vorgesehen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.  
 - Da die Arbeiten voraussichtlich sich über einen längeren Zeitraum erstrecken können sind aus Gründen der ökologisch-funktionalen Kontinuität der Lebensstätte in der angrenzenden Schöne Fledermausquartiere anzubringen. Die Fledermausquartiere sind gemäß der Vorgaben der Ökologischen Bauleitung herzustellen. Sie sind unmittelbar nach den Abrissarbeiten, jedoch bis spätestens zum 1. März fachgerecht und funktionsfähig zu montieren. Auch dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.  
 - Zur Unterstützung der Nahrungssituation für die Fledermaus sind blütenreiche Mieserantennen aus autochthonem Saatgut und an Gewässer insektenfreundliche Gehölze vorgesehen.  
 - Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v.a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.  
 - Weiterhin sind keine zusätzlichen Streifen, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel, insbesondere in Richtung der Waldach, einzusetzen.
- 1.15 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB  
 LR1 - Leitungsrecht Stromleitung zugunsten der Versorgungsträger  
 LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten der Gemeinde  
 LR3 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde  
 LR4 - Leitungsrecht Schmutzwasserleitung zugunsten des AZV Oberes Waldachtal  
 LR5 - Geh- und Fahrrecht (Umgangsgeweg als Zufahrt zum Gewässer) zugunsten der Gemeinde  
 LR6 - Leitungsrecht Regenwasserleitung zugunsten der Gemeinde  
 Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen in Abstimmung mit der Gemeinde/ Versorgungsträger überbaut werden. Die Zugänglichkeit für Unterhalt und Instandsetzung ist mit der Gemeinde/Versorgungsträger abzustimmen.
- 1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB  
 (siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Büro ACCON GmbH, Augsburg vom 01.09.2020)  
 - Die Tiefgaragenanlage ist auf Länge der Ostfassade des Wohngebäudes einzuzubauen.  
 - An der Südfassade des Wohngebäudes (Haus B) sind offeneren Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig.  
 - Regenabläufe und Garagenter der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik lärmmindernd auszuführen.  
 - Die Fächelfläche der Rampe der Tiefgarage ist eben auszuführen.  
 - Zufahrten und Fußgänger sind zu asphaltieren.  
 Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Freudenstadt zu erbringen.
- 1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen § 9 (7) BauGB  
 1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB  
 Genes des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauVO  
 1.17.3 Nutzungsschablonen  
 Füllschema der Nutzungsschablonen  
 1 - Art der baulichen Nutzung  
 2 - Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 3 - Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH  
 4 - Höchstzulässige Erdgeschosssohlbodenhöhe (EFH) in Meter über NN  
 5 - Bauweise

**2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB**

2.1 Überschwemmungsgebiet  
 Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100. In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauVO unzulässig.  
 (In Abstimmung mit dem LRA - Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuaufstellung von Überschwemmungsflächen im Pflanzgebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.)

**3. Hinweise**

- 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung) § 9 (1) 20, 25 BauGB  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücknummern (Beispielhaft)  
 vorhandene Haupt- und Nebengebäude  
 vorhandene Böschungen  
 vorhandener Bachlauf der Waldach  
 Maßlinie (Beispielhaft)  
 Gemarkungsgrenze  
 vorhandene Geländehöhen / Höhen (Beispielhaft)  
 Gestaltung in der Waldach / Böschungen / Mauern / Fieflrichtung (Beispielhaft)  
 geplanter Gebäudeabruch  
 3.2 Untertirdische Leitungen § 9 (1) 13 BauGB  
 Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Kabelanlagen sind in einer Breite von 2,5 m beidseits der Versorgungsleitung von Baupflanzungen frei zu halten. Im Leitungsbereich ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeausbaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländebereich von 0,5m Breite Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.  
 3.3 Archäologische Denkmalfolge § 9 (1) 25a BauGB  
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Grab, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landratsamt für Denkmalfolge beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund- und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DStDG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.  
 3.4 Wasser- und Bodenschutz § 9 (1) 20 BauGB  
 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG §§ 1, 202 BauGB §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).  
 Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdschutt ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
 3.5 Niederschlagswasser § 9 (1) 20 BauGB  
 Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.  
 3.6 Hochwasserschutz § 9 (1) 20 BauGB  
 Das Pflanzgebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100.  
 Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u.a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie die Erhöhen und Verfestigen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.  
 3.7 Höhenstechnik § 9 (1) 21 BauGB  
 Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass kein gesammeltes Oberflächenwasser auf die Straßen- und Grundstücksfläche zufließen wird. Bei notwendigen Inanspruchnahmen der Straßen- und Grundstücksfläche für Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind Planunterlagen mit Angabe von Leitungstyp, -führung, Rohrdurchmesser, Durchmesser, Verlegetiefe und vorgegebener Bauweise beim Straßenbauamt des Landratsamt Freudenstadt, Herrn Wegleit, einzureichen.  
 3.8 Geotechnik § 9 (1) 21 BauGB  
 Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im westlichen Teil des Pflanzgebietes holozäner Auenlehm, im östlichen Teil holozäner Auen sand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auflagen vorzuzugewisser Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinteiligen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.  
 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundbau, zu Bodenwertigkeiten, zur Hohl- und Tieflage des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.  
 Allgemeine Hinweise  
 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartennetz, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgr-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren weisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgr-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-MapsServer Geotop-Kataster) abrufen werden kann.  
 3.10 Waldach § 9 (1) 21 BauGB  
 Die Entwässerung und schadhafte Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in die Waldach ist in einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.  
 3.11 Abbrucharbeiten § 9 (1) 21 BauGB  
 Durch die gewöhnliche Vornutzung ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass möglicherweise kleinräumige Bodenverunreinigungen entstanden sind. Bei den Rückbauarbeiten ist daher ein besonderes Augenmerk auf sensorische Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch) zu richten. Sollten sich Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freudenstadt - Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft - einzuschalten.

**4. Anlagen zum Bebauungsplan**

4.1 Begründung in der Fassung vom 02.09.2020

**TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Rechtsgrundlagen**

Landesbaudrucker (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 2019 (GBl. S. 313)  
 Gemeindevordnung (GenO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Es wird Folgendes festgesetzt:

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

**1. Örtliche Bauvorschriften** (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

- 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO  
 Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:  
 Verspiegelte Glasflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.  
 Es sind reflektionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Instandschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.
- 1.2 Dachform § 74 (1) 1 LBO  
 Zulässig für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.  
 Füllschema der Nutzungsschablonen:  
 Örtliche Bauvorschriften  
 Dachform / Dachneigung
- 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO  
 Dachaufbauten / Dachgauben sind bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 1.4 Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO  
 Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserundurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.  
 Sonstige unbelagte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Gehwegen anzulegen und mit standortgerechten Gehbelen und Stauden zu bepflanzen.
- 1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO  
 Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Sachdächtrauzäune.
- 1.6 Werbeanlagen § 74 (1) 3 LBO  
 Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.  
 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

**2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.09.2020

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am 15.05.2018
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am 30.11.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am 30.11.2018
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	am 10.12.2018 bis 18.01.2019
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsschreiben durch den Gemeinderat	am 19.11.2019
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsschreiben durch den Gemeinderat	am 28.04.2020
7. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsschreiben durch den Gemeinderat	am 22.09.2020
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 13.12.2019
9. Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 08.05.2020
10. Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 09.10.2020
11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 02.01.2020 bis 07.02.2020
12. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.04.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 18.05.2020 bis 18.06.2020
13. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 02.09.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 19.10.2020 bis 20.11.2020
14. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (1) LBO	am 02.09.2020

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ... überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.  
 Gemeinde Waldachtal, den .....

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen am .....

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Ortsmitte - 1. Änderung" tritt im Geltungsbereich außer Kraft.

**GEMEINDE WALDACHTAL**

LAGERABNEHMUNG: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WOHNEN AN DER WALDACH" M. 1:500

PLANVERFASSEN: <b>PLANWERKSTATT a.B.</b> Rainer Waldmann Mühlstraße 10 88078 Langenargen Tel.: (075 43) 302 88 12 Mobil: (0173) 599 23 75	AUFTRAGGEBER: Hauptverwaltung Waldachtal Theodor-Heuss-Str. 10 72178 Waldachtal-Tümlingen Telefon: (07443) 96340 Telefax: (07443) 963425
DATUM: 02.09.2020	REG.-NR.: Fertig
PLANVERFASSEN: Rainer Waldmann	AUFTRAGGEBER: Arnold Grass, Bürgermeister