Gemeinde
PFALZGRAFENWEILER

Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Winterseite – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Pfalzgrafenweiler – Kälberbronn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 24.03.2023

Satzung

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 Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

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 24.03.2023 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 Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude gilt:

- Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend. Lediglich Tonnen- und Bogendächer werden ausgeschlossen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei 33 Grad Dachneigung und mehr unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Auf Dächern dürfen Dachgauben und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m ab die Giebelwände herangeführt werden.
- Dachgauben dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- Der Abstand der Dachgauben und der Dacheinschnitte muss von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,60 m betragen. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- Spitzgauben dürfen jeweils max. 3,00 m breit sein (am Gaubenfuß) und max. 1,50 m hoch (zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Gaubenfirst). Die Summe der Breiten aller Gauben darf insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwand herangeführt werden.
- Umkehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche herausragen.
- Der Ansatz der Dachgauben oder Einschnitte darf erst nach ¼ Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.
- Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 2,0 m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Haupt-

dach zulässig.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig.
- Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik u.ä. unzulässig.
- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Gestaltung der Nebengebäude:

- Nebenanlagen sind in Holz in einer Naturfarbe oder im Braunton auszubilden.
- Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

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 Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen und Automaten 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 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.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.3.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen von öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.3.4 Geländemodellierungen

Für Geländemodellierungen und -aufschüttungen gilt:

- Das natürliche Gelände soll weitestgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen max. 1:2 zugelassen und im Bauantrag darzustellen.

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

- Es ist maximal eine Außenantenne (Satellitenantenne) je Wohngebäude zulässig. Die Außenantenne darf nicht über den Dachfirst hinausragen und muss farblich auf die Dachfläche oder die Dachhaut abgestimmt sein, an der sie angebracht wird. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, ist die Außenantenne (Satellitenantenne) auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zu errichten.
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

3. Hinweis

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in der Fassung vom 09.07. 1996 anzuwenden.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.03.2023

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner

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 Pfalzgrafenweiler, den 20.04.2023

.....

Dieter Bischoff (Bürgermeister)

LANDKREIS FREUDENSTADT GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER 17