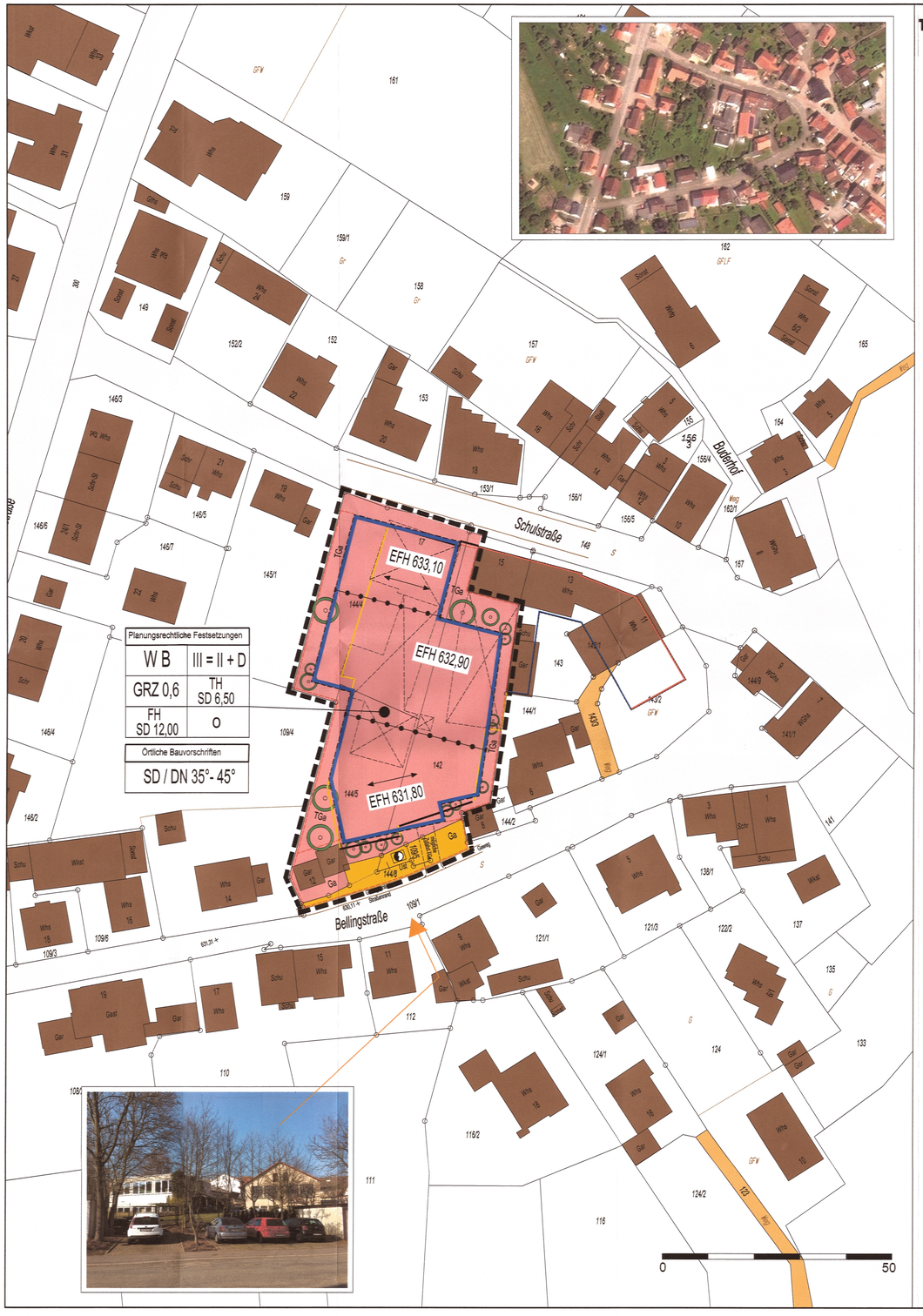

TEIL I : PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

W B — 1.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB) — § 4a BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Besonderen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: — § 4a (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise sind im Besonderen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig: — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4a (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispiele) — § 9 (1) 1 BauGB

III = II+D — 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse — § 16 (2) 3 BauNVO, § 20 (1) BauNVO

GRZ 0,6 — 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

TH 6,50* — 1.2.3 Höchstzulässige Traufhöhe in m über EFH entsprechend Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen TH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.

FH 12,00* — 1.2.4 Höchstzulässige Firsthöhe in m über EFH entsprechend Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen FH ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

EFH gem. Planeintrag — 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN entsprechend Planeintrag. — § 9 (3) BauGB
Überschreitungen der EFH sind bis 0,30 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

O — 1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO, i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Stellplätze gem. § 23 (5) BauNVO sind zugelassen,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Ausnahme gem. Ziffer 1.8.

1.6 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1 private Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB
hier: Zufahrt zur Tiefgarage
Von der Aufteilung der Verkehrsfläche (endgültige Lage der Zufahrt) kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

TGa / Ga — 1.7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen (TGa) und Garagen (Ga) — § 9 (1) 4 BauGB
Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (TGa) und offene Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. — i.V.m. § 23 (5) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

1.8 Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahme: im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze (Vorgartenfläche) sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12 BauGB
hier: Umspannstation

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20,25 BauGB

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung — § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.11.1.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume oder Sträucher gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bei den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Abstandsvorgaben des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.11.2 Pflanzenliste
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den Grundstücken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss	*Ligustrum vulgare*	Liguster
		o.ä.	

1.12 Sonstige Festsetzungen

1.12.1 Planbereich — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

1.12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung — § 16 (5) BauNVO
hier: unterschiedliche Höhenlage der Gebäude

1.12.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 - höchstzulässige Traufhöhe (TH) in m über EFH
5 - höchstzulässige Firsthöhe (FH) in m über EFH
6 - Bauweise

2. Hinweise

2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

vorhandene Grundstücksgrenzen

142 — Flurstücknummern

vorhandene Wohn- u. Nebengebäude

geplanter Gebäudeabbruch

Straßen Bestand
Wege Bestand

bestehende Baugrenzen / Baulinien des Bebauungsplanes "Ortszentrum"

aufzuhebende Baugrenzen / Baulinien innerhalb des Änderungsbereiches

630,11 + — vorhandene Geländehöhen in m über NN

2.2 Unterirdische Leitungen
Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf das 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz
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 Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Werden bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Aushub für die Tiefgarage, auffällige bzw. kontaminierte Bodenschichten angetroffen, so sind diese in Absprache mit dem Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auszukoffern und zu entsorgen. Einzelheiten werden im Zuge des Baugesuches genannt.

2.5 Höhensystem
Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2015

TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

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:
Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

1.2 Dachform und Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO
Zulässige sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
Ausnahme: Balkonüberdachungen sind abweichend hierzu mit einer Dachneigung von 7 - 10 zulässig.

Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO
Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.
Ausnahme: Balkonüberdachungen sind in Blechausführung zulässig.

1.4 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO
Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als 2/3 der Gesamtdachhöhe überschreitet.
Der Abstand Außenkante Giebel bis Außenkante Gaubenwand darf nicht kleiner als 3,0 m sein. (Diese Regelung gilt nicht für Balkonvorbauten mit Überdachungen.)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nur entsprechend dem Dachverlauf zulässig - eine gegenläufige, aufgeständerte Errichtung ist unzulässig.

1.5 Ortsbildsatzung — § 74 (1) 1 LBO
Es gilt die Satzung vom 04.10.2005, genehmigt durch das Landratsamt Freudenstadt am 13.01.2006. Abweichend zur Ortsbildsatzung sind vorgehängte Balkone und Balkonvorbauten ausnahmsweise zulässig, sofern die Grundzüge der Planung und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2015

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	03.06.2014
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB	am	06.06.2014
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	03.06.2014
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am	06.06.2014
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 03.06.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.06.2014 18.07.2014
6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	29.09.2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

Dieter Bischoff
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser 5. Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 29.09.2015 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgmäß durchgeführt.

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den 29.09.2015

Dieter Bischoff
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der 5. Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften am ~~02.10.2015~~ 16. OKT. 2015

Gemeinde Pfalzgrafenweiler, den ~~02.10.2015~~ 16. OKT. 2015

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
5. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "ORTSZENTRUM"

M. 1 : 500

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn
Telefon: 07543 - 962 98 13
Fax: 07543 - 962 98 20

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Hauptstraße 1
72285 Pfalzgrafenweiler
Tel.: (+49) 7445 8518-0
Fax: (+49) 7445 8518-53

DATUM: 26.06.2015

PLANVERFASSER: Rainer Waßmann

AUFTRAGGEBER: Dieter Bischoff, Bürgermeister