

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
(§ 13a Baugesetzbuch)  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Ortszentrum“ – 6. Änderung  
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)

E N T W U R F vom 02.05.2019

**Textteil**

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
(§ 13a Baugesetzbuch)  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**„Ortszentrum“ – 6. Änderung  
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)**

**E N T W U R F vom 02.05.2019**

**Textteil**

Auftraggeber:

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Auftragnehmerin:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Bearbeiterin:

Christiane Knauf

Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung

**Stuttgart, 02. Mai 2019**

## **Teil B –Textteil zum Bebauungsplan „Ortszentrum“ – 6. Änderung (Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)**

---

<b>B1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Besonderes Wohngebiet (WB).....	3
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen .....	3
1.1.2	Nicht zulässige Nutzungen.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.1	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) .....	4
2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
4	Nebenanlagen.....	5
5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
7	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
<b>B2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>6</b>
1	Sanierungsgebiet .....	6
<b>B3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
1	Archäologische Funde.....	6
2	Wasser- und Bodenschutz .....	6
3	Regenwassernutzung .....	6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
	Aufstellungsvermerk.....	8

<b>C</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Dächer</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Dachformen und -neigungen</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Dachdeckung</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Dachaufbauten</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Fassaden</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Material</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Farben</b> .....	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Fenster und Türen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Markisen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.5</b>	<b>Balkon- und Terrassenüberdachungen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.6</b>	<b>Vordächer</b> .....	<b>10</b>
<b>3.7</b>	<b>Klingelanlagen, Hauseingangsbeleuchtungen, Briefkästen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.8</b>	<b>Müllabstellbehälter</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Außenantennen</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Niederspannungsleitungen</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Kenntnisgabeverfahren</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Stellplatzverpflichtung für Wohnungen</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> .....	<b>12</b>
	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>13</b>

## Teil B – Textteil zum Bebauungsplan

---

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## B1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Es werden Bauflächen als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO mit Einschränkungen für einzelne Nutzungen gemäß den folgenden Festsetzungen festgesetzt.

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften in dem im Planteil mit dem Buchstaben A1 gekennzeichneten Baufenster,
3. sonstige Gewerbebetriebe in dem im Planteil mit dem Buchstaben A1 gekennzeichneten Baufenster,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den im Planteil mit dem Buchstaben A1 und A2 gekennzeichneten Baufenstern.

### **1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen**

Nicht zulässig sind

1. Bordelle und bordellartige Betriebe,
2. Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten (einschließlich Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken, Wettvertriebsbüros)
5. Tankstellen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Planeinschrieb mittels Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten die Planeinschriebe in den Baufenstern zur Bezugshöhe (BZH) über Normalhöhennull (NHN).

### **2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (HbA)**

(§ 16 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) ist der Abstand von der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Als höchster Punkt des Gebäudes ist die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Als Bezugshöhe (BZH) wird je Gebäude die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFH) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 ff BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) für die GRZ nicht mitzurechnen.

## **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt.

#### **4 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Zulässig sind Spielplätze und Aufenthaltsbereiche und in den jeweils im Planteil hierfür festgesetzten Flächen Stellplätze und Müllabstellplätze.

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren.

Carports und Garagen sowie Gerätehütten und Gartenhäuser sind nicht zulässig.

#### **5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Anliegerzufahrt“ festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **7 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

##### **Pflanzfestsetzung 1**

##### **Begrünung von Garagengeschossen und von Überdeckungen von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen**

Garagengeschosse, die nicht mit Gebäuden überbaut werden und Decken von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind mit einer für die dauerhafte Begrünung geeigneten Vegetationstragschicht aus unbelastetem, natürlichen Bodenmaterial mit hoher Speicherkapazität zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie die Flächen, die für Stellplätze mit ihren Zufahrten benötigt werden.

##### **Pflanzfestsetzung 2**

##### **Pflanzung von Hecken entlang der äußeren Grundstücksgrenzen**

Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen sind immergrüne Hecken zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Ausfahrtbereiche.

## **B2 Nachrichtliche Übernahme**

### **1 Sanierungsgebiet**

Der Planbereich befindet sich in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Pfalzgrafeweiler „Sanierung Ortskern IV“.

## **B3 Hinweise**

### **1 Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (beispielsweise Mauern, Gräber, Gruben, 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 des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **2 Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß 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 Baugesuchs genannt.

### **3 Regenwassernutzung**

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus ist die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) vom 11.12.2018 zu beachten.



## **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

### § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB ist im Lageplan entsprechend der Planzeichenerklärung dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch.

## Aufstellungsvermerk

### Aufstellung:

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Pfalzgrafenweiler, \_\_\_\_\_

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Pfalzgrafenweiler, \_\_\_\_\_

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister

---

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, \_\_\_\_\_

Christiane Knauf, Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung

## **C      Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlagen**

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

## **1      Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

Unterirdische bauliche Anlagen dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

## **2      Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **2.1      Dachformen und -neigungen**

Dachformen und -neigungen sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

9

---

### **2.2      Dachdeckung**

Für die Dachdeckung sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben Rot (RAL 3003, 3004, 3005, 3006, 3011), Rotbraun (RAL 8012) und Anthrazit (RAL 7011, 7012, 7014, 7015, 7016, 7021) zulässig.

Glänzende und spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

### **2.3      Dachaufbauten**

Photovoltaikmodule sind nur zulässig mit einer geringeren Reflexion als 6% des polarisierten Lichts (je Solarhälfte 3%).

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung anzubringen wie das Hauptdach.

### **3 Fassaden**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **3.1 Material**

Glänzende Materialien sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

#### **3.2 Farben**

Für die Fassadengestaltung ist die Verwendung von bis zu zwei der nachfolgend aufgeführten RAL-Farben zulässig:

RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1035, RAL 6003, RAL 6013, RAL 6019, RAL 6021, RAL 7000, RAL 7001, RAL 7002, RAL 7003, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7040, RAL 7045, RAL 7032, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7040, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018, RAL 9022 und RAL 9023.

Die Farbgebung von Fachwerkgebäuden und anderen historischen Gebäuden ist mit der Denkmalbehörde festzulegen.

#### **3.3 Fenster und Türen**

Rollläden und Außenjalousien sind baulich zu integrieren und farblich auf das Fassadenbild abgestimmt und einheitlich je Bauvorhaben zulässig.

10

---

#### **3.4 Markisen**

Markisen müssen einer Öffnung zugeordnet sein und müssen farblich auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein. Zulässig sind nur einfarbige Markisen. Je Bauvorhaben ist ein einheitliches Modell auszuwählen.

#### **3.5 Balkon- und Terrassenüberdachungen**

Terrassenüberdachungen sind farblich auf das Fassadenbild abgestimmt und einheitlich je Bauvorhaben zulässig.

#### **3.6 Vordächer**

Vordächer sind an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden nicht zulässig.

#### **3.7 Klingelanlagen, Hauseingangsbeleuchtungen, Briefkästen**

Klingelanlagen, Hauseingangsbeleuchtungen, Briefkästen sind je Hauseingang einheitlich zu gestalten.

### **3.8 Müllabstellbehälter**

Müllbehälter sind einheitlich einzuhausen.

## **4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

Nicht zulässig sind:

1. Werbeanlagen auf Dachflächen,
2. freistehende Werbeanlagen,
3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
4. Beklebungen oder Verdeckungen von mehr als 15% der Fläche von Schaufenstern und sonstigen Öffnungen an baulichen Anlagen,
5. Spruchbänder und Fahnen,
6. Schriften auf Tafeln oder Bändern,
7. Kästen für Stechschilder, Zeichen, Embleme, Schriftzüge,
8. Schriften und Zeichen an Markisen,
9. selbstleuchtende Transparente,
10. für Anschläge bestimmte Werbeanlagen über 0,5 qm Größe.

Je Nutzung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Sind mehrere gewerbliche Nutzungen in einem Gebäude ansässig, ist eine Gemeinschaftsanlage zu gestalten, die sich in Dimension und Gestaltung in den Gestaltungskanon des baulichen Ensembles auf dem Grundstück und in seinem Umfeld einfügt.

## **5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen bzw. unterirdischen baulichen Anlagen sind ab Erreichen der erforderlichen Durchfahrthöhe zu überdecken.

## **6 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind in Form von standortgerechten immergrünen Hecken zulässig.

## **7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils nur eine Außenantenne zulässig.

## **8 Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

## **9 Kenntnisgabeverfahren**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnisgabeverfahren vorgeschrieben.

## **10 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler wird für das im Planteil mit dem Buchstaben A1 gekennzeichnete Baufenster außer Kraft gesetzt.

## **11 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

## Aufstellungsvermerk

### Aufstellung:

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Pfalzgrafenweiler, \_\_\_\_\_

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

13

---

Pfalzgrafenweiler, \_\_\_\_\_

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister

---

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, \_\_\_\_\_

Christiane Knauf, Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung