

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan
„Cresbacher Straße“

Begründung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Auftraggeber: Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Hauptstraße 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Verfasser: Gall+ Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure
Christoph-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Bearbeiter: Klaus Gall

Stand: 09.09.2024

Inhaltsverzeichnis

I Übersichts- und Abgrenzungsplan M. 1:1000

II Begründung

1. Erfordernis der Planänderung
2. Ziele und Zwecke der Planänderung
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Beschreibung des Plangebiets
6. Städtebauliche Konzeption
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3. Verkehrsplanung
 - 7.4. Werbeanlagen
8. Örtliche Bauvorschriften
 - 8.1. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung
 - 8.2. Ver- und Entsorgung Wasser
 - 8.3. Versorgung Strom
9. Planverwirklichung
10. Kosten

III Planungsrechtliche Festsetzungen

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 1. Geltungsbereich
 2. Art der baulichen Nutzung
 3. Maß der baulichen Nutzung
 4. Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksfläche
6. Grundstücksentwässerung
7. Grünflächen und Bepflanzung
8. Werbeanlagen
9. Hinweise

IV Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
2. Dachgestaltung
3. Fassadengestaltung und Außenbeleuchtung
4. Unbebaute Flächen, Einfriedungen und Stützmauern
 - 4.1 Einfriedungen
 - 4.2 Geländeoberfläche
 - 4.3 Stützmauern
 - 4.4 Werbeanlagen
 - 4.5 Zufahrten, Stell- u. Lagerplätze

C. Empfehlungen und Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten
2. Bodenbelastungen
3. Denkmalschutz
4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan
„Cresbacher Straße“**

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung für gewerbliche Anlagen geschaffen werden. Verschiedene konkrete Anfragen vom bisherigen Nutzer sowie einer Energiegenossenschaft liegen dieser Aufstellungsabsicht zugrunde.

Das geplante Gewerbegebiet soll zur Standortsicherung dienen, die geplante Nahwärmeversorgung im Teilort Durrweiler sichern sowie Arbeitsplätze in der Region sichern. Hierzu sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Bedingungen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Durrweiler, nordöstlich der Cresbacher Straße (L398). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost.

Im Flächennutzungsplan ist die Zone als gewerbliche Fläche enthalten

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Cresbacher Straße“ sollen die genannten Grundstücke baurechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Folgende Ziele werden dadurch erreicht:

1. Der gewerblichen Nutzung der Flächen, welche seit vielen Jahren besteht, wird ein entsprechender baugesetzlicher Rahmen gegeben.
2. Der ökologische Grundgedanke zur Erzeugung von Nahwärme mit nachwachsenden Rohstoffen soll damit auf Gemarkung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler umgesetzt werden können.

3. Die Schonung und Einsparung von Rohstoffvorkommen durch Reduzierung des Verbrauchs von fossilen Energieträgern und wird dem Bioenergiedorf Pfalzgrafenweiler gerecht.
4. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen den geplanten Vorhaben der Nutzer, den Belangen von Natur und Landschaft sowie nachbarschaftlicher Interessen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Fläche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Beabsichtigt ist jetzt die Einstufung in ein Gewerbegebiet (§§ 1 und 8 BauNVO).

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Regionalplan der Region Nordschwarzwald vom 12.05.2004, einschl. aller Änderungen und Festlegungen (Ausgabe März 2017) weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus. Nach raumordnerischen Zielen sind hierin Einzelvorhaben zur gewerblichen Nutzung zulässig.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich wurde bisher bei allen Baumaßnahmen als Beurteilungsgrundlage §34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herangezogen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung laufender und zukünftiger Vorhaben schaffen zu können.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

5. Beschreibung des Plangebiets

Die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flächen der Grundstücke Flst-Nr. 315/2 und 316/1 sowie Teilflächen aus Flst-Nr. 320/3 (Feldweg).

Die bestehenden Zufahrten von Westen (Cresbacher Straße) und Norden (Feldweg) bleiben unverändert erhalten.

6. Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist die weitere Nutzung als Gewerbegebiet (GE).

Die bestehende Nutzung für Malerbetrieb und Pulverbeschichtung soll gesichert werden, mit entsprechenden Möglichkeiten zur Erweiterung und Ansiedlung gleichartiger Gewerbe sollen ebenfalls ermöglicht werden.

Auf dem Gelände befindet sich die Verbindungsleitung des örtlichen Nahwärmenetzes vom Hauptort Pfalzgrafenweiler nach Durrweiler. Mit einem Spitzenlastkessel sowie einem Pufferspeicher soll die unterbrechungsfreie Wärmeversorgung der Gebäude im Ortsteil Durrweiler sichergestellt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 15.05.2024 wird Bezug genommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet im Sinn von §8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In Pkt. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgelegt, welche Art der Nutzung für das Gewerbegebiet zulässig und nicht zulässig ist. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind ebenfalls zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Untersuchungen welche dieser Bebauungsplanung zugrunde liegen, gehen davon aus, dass die Fläche mit 80% überbaut werden kann (GRZ 0,8).

Die Gehölze, Grünflächen und Versickerungsflächen im Geltungsbereich sind zu erhalten.

Auf den Lageplan vom 05.02.2024 wird Bezug genommen.

7.3 Verkehrsplanung

Die bestehenden Zufahrten sollen weiter genutzt werden. Über einen Flächeneinwurf wird die Zufahrtsstraße öffentlich und verbreitert ausgebaut.

7.4 Werbeanlagen

Die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und die Zulässigkeit ausschließlich an der Stätte der Leistung erfolgt, um die Befrachtung des Gewerbegebietes mit überörtlicher Werbung zu unterbinden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Grundzüge zur Gestaltung der Gebäude und der Außengestaltung. Mit der Festsetzung der Gestaltungsmerkmale an Gebäuden sowie auch für die unbebauten Flächen soll auf den dörflichen Charakter in Durrweiler mit diesem Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern ein Orientierungsrahmen geschaffen, in welchem sie die Möglichkeit haben, ihre Planungsziele auszuschöpfen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die Vorschrift zur Farbgebung und Gestaltung der Fassaden soll zu einer gestalterischen Einheit des Gesamtensembels führen.

Die Vorgaben zu Dachformen hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes am Ortsrand. Die Einzelheiten sind im Teil „Örtliche Bauvorschriften“ (ab S.13 ff.) geregelt.

8.1 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Ein Umweltbericht ist aufgrund §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr.2 BauGB aufzustellen. Dieser wurde vom Büro HPC AG, Rottenburg mit Datum 30.01.2024 angefertigt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf alle Umweltbelange nach BauGB §1 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die 7 wichtigsten Maßnahmen sind im Umweltbericht unter Pkt. 3.3. wie folgt beschrieben:

M1: Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Stellplätze sollen mit Rasengittersteinen hergestellt werden.

M2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

M3: Regenwassermanagement

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet darf nur zu maximal 50 % der Gesamtgrundstücksfläche dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Das verbleibende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, über wasserdurchlässige Belagsausbildungen oder in angrenzende Vegetationsflächen bzw. in ausgewiesene Rückhalte- und Versickerungsflächen zu versickern [7].

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

M4: Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

M5: Private Grünfläche

Die im B-Plan festgesetzte private Grünfläche ist zu erhalten.

M6: Erhalt von Gehölzen

Die im B-Plan dargestellten vier Obstgehölze entlang der Cresbacher Straße sind zu erhalten. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

M7: Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

o Durchführung der Baumaßnahmen zur Erweiterung der Bürofläche bei geeigneter Witterung bzw. zeitliche Beschränkung auf einen Zeitraum außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen. Geeignet hierfür sind regenfreie Tage mit einer Temperatur > 15 °C bzw. der Zeitraum zwischen November und Februar.

o Durchführung ggf. erforderlicher Rodungen von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen außerhalb der Brutperiode

8.2 Ver- und Entsorgung Wasser

Anschlüsse an die Wasserversorgung sind vorhanden und bleiben unverändert. Das auf Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin schadlos und breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Eine entsprechende Fachplanung liegt dazu vor. Für die Entwässerung von Brauchwasser und Hofflächen liegt ebenfalls eine Fachplanung vor. Jede Änderungen sind in einem Bauantragsverfahren zu behandeln und zu entscheiden.

8.3 Versorgung Strom

Eine Anbindung an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden und unverändert. Weitere Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich.

9. Planverwirklichung

Die überplanten Grundstücke Flst.Nr. 315/2 und 316/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Betreiber der Wärmeversorgungsanlage sind privatrechtlich abzuschließen.

10. Kosten

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden vom Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 315/2 und 316/1 getragen.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 17. Okt. 2024
Gemeinde Pfalzgrafenweiler


Bischoff
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:
Pfalzgrafenweiler den 09.09.2024
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure
Christoph-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan
„Cresbacher Straße“**

Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

2. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1. Nr.1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

GE (Gewerbegebiet) §8 BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke;
3. Anlagen für kirchliche, kulturell-soziale und gesundheitliche Zwecke;
4. Vergnügungsstätten
5. Fremdwerbeanlagen (Rechtsgrundlage: §1 Abs.9 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO

Das Höchstmaß baulicher Anlagen (GFZ) und die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) sind entsprechend den Einschreibungen im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Die max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im Plan durch Gebäudehöhe (GH) angegeben. Bezugspunkt ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH). Ist diese nicht angegeben, ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche der längeren Seite des betreffenden Gebäudes maßgeblich.

4. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO:

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeutet:

a = „abweichende Bauweise“, nämlich offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO: Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Baugrenze festgesetzt.

1. Flächen für Stellplätze

PKW-Stellplätze und Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

2. Nebenanlagen

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

3. Führung von Versorgungsleitungen

Niederspannung- und Fernmeldefreileitung sind im Bereich von neu erstellten Gebäuden nicht zulässig.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

4. Sichtdreiecke

Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind im Plan eingetragen (keine Sichtbehinderung ab 0,80 m über zugehöriger Straßenoberkante).

6. Grundstücksentwässerung

Oberflächenwasser:

Anfallendes Oberflächenwasser aus den ausgewiesenen Gewerbeflächen darf aus maximal 50 % der Gesamtgrundstücksfläche dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Maßnahmen können sein: Zisternen, wasserdurchlässige Belagsausbildung, Versickerung in angrenzende Vegetationsflächen, gesonderte Ableitung des Dachwassers in ausgewiesene Rückhalte- und Versickerungsflächen, welche im Lageplan dargestellt sind.

7. Grünflächen und Bepflanzung

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2. Bäume: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

8. Hinweise:

Mutterboden

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen

Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Lärmemission

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den relevanten Immissionsorten durch Vorlage eines Lärmgutachtens nachzuweisen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht der HPC AG vom 30.01.2024 errechnet einen Kompensationsbedarf für fehlende Ökopunkte.

Zur Kompensation der im Zuge des Vorhabens entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden wird eine Maßnahme aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto herangezogen. Es handelt sich um die Ökokonto-Maßnahme „Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und Blühstreifen inkl. Maßnahmen für Kiebitz und Wanstschrecke in Fischbach“ mit dem Aktenzeichen 326.02.027, genehmigt am 27.02.2019.

Die Maßnahme befindet sich bereits in Umsetzung [27].

Die Maßnahmenfläche liegt nordwestlich von Niedereschach (Schwarzwald-Baar-Kreis), auf dem Flst. Nr. 567, Gemarkung Fischbach (Naturraum Nr. 153 „Mittlerer Schwarzwald“, Großlandschaft Nr. 15 „Schwarzwald“).

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 17. Okt. 2024
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bischoff
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:
Pfalzgrafenweiler den 09.09.2024
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure
Christoph-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan „Cresbacher Straße“

Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

In Ergänzung zum Lageplan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ist im Abgrenzungsplan vom 10.03.2022 dargestellt.

2. Dachgestaltung

(§ 74 LBO (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung:

- Flachdach 0° - 3°
- Pultdach >3° - 15°
- Max. Gebäudehöhe: 8m

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Treppenhäuser, Überfahrten von Fahrstühlen, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln bei gewerblich genutzten Gebäuden bis 10% der Dachfläche pro Gebäude zulässig. Die Höhe darf bis 3m über der max. Gebäudehöhe liegen. Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Traufen zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

2.3 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind als Dachanlagen zulässig. Zulässig sind auch aufgeständerte Dachanlagen bis max. 1m über der Dachoberfläche.

Photovoltaikanlagen sind so auszurichten, dass zu keiner Tagzeit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße durch Blendwirkung gefährdet ist.

2.4 Dachdeckungen

Für die Entwässerung von Dachflächen sind nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen. Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22.03.1999) ist zu berücksichtigen.

3. Fassadengestaltung und Außenbeleuchtung

(§ 74 LBO (1) Nr. 1 LBO)

Neben Toren, Türen, Fenstern, tragenden Konstruktionen und Rankhilfen sind nicht reflektierende Außenwandmaterialien in gedeckter Farbe zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Dies sind Leuchten ohne UV- und Blaulichtanteile (1700 bis 2200 Kelvin). Zusätzlich sind niedrige Beleuchtungsstärken von etwa drei bis fünf Lux zu verwenden.

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern

4.1 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen sowie lebenden Einfriedungen zulässig.

4.1.1 Tote Einfriedungen und Tore müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

4.1.2 Andere Arten der Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schutz von technischen Einrichtungen dies erfordert.

4.1.3 zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 50cm gehalten, sowie die im Lageplan eingetragenen Sichtdreiecke freigehalten werden. Dies gilt auch für lebende Einfriedungen.

4.2 Geländeoberfläche

Notwendige Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind zulässig bis 1,5m Höhe, auf das natürliche Gelände ist weitgehend Rücksicht zu nehmen.

4.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis 1,5m Höhe

4.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Betrieb 2 Werbeanlagen mit jeweils maximal 5,0 m² Werbefläche zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Neu zu errichtende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bis 1 m² Ansichtsfläche sind zulässig. Werbeanlagen im Geltungsbereich sind gemäß §22 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20m zum Fahrbahnrand der L398 unzulässig. In einem Abstand bis 40m zum Fahrbahnrand der L 398 bedürfen Werbeanlagen bzw. deren Genehmigung einer straßenrechtlichen Zustimmung gemäß §22 Abs. 2 StrG.

4.5 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen im Freien

Für Zufahrten und Lagerflächen im Freien sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlich versickerungsfähigen Befestigungen herzustellen.

C. Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

2. Bodenbelastung

Etwa vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich anzumelden.

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen gem. §18 Vermessungsgesetz sind vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 17. Okt. 2024
Gemeinde Pfalzgrafenweiler


Bischoff
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:
Pfalzgrafenweiler den 09.09.2024
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure
Christoph-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)