

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

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

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

S A T Z U N G vom 08.06.2020

Textteil

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

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

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

S A T Z U N G vom 08.06.2020

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

Bearbeiterin:

Christiane Knauf

Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung

Stuttgart, 8. Juni 2020

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

B1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Besonderes Wohngebiet (WB).....	5
	1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen.....	5
	1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (HbA)	6
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	6
3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4	Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen	7
5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
6	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	7
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7.1	Befestigung von Freiflächen.....	8
7.2	Beschichtung von metallischen Bauteilen	8
7.3	Vermeidungsmaßnahmen.....	8
7.4	Kompensationsmaßnahmen.....	8
8	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
B2	Nachrichtliche Übernahme	10
1	Sanierungsgebiet	10
2	Versorgungsanlagen.....	10
B3	Hinweise	11
1	Bau- und Kunstdenkmalpflege.....	11
2	Archäologische Denkmalpflege.....	11
3	Wasser- und Bodenschutz	11
4	Abwasserbeseitigung und - nutzung	12
	Aufstellungsvermerk	13

Teil C – Satzung über örtliche Bauvorschriften

1	Geltungsbereich.....	14
2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
3	Dächer	14
3.1	Dachformen und -neigungen.....	14
3.2	Dachdeckung.....	14
3.3	Dachaufbauten.....	14
4	Fassaden	15
5	Werbeanlagen.....	15
6	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	16
7	Einfriedungen.....	16
8	Außenantennen	16
9	Niederspannungsleitungen.....	16
10	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	17
11	Ordnungswidrigkeiten.....	17
C3	Hinweise	17
	Aufstellungsvermerk	18

Teil B – Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.3.2020, BGBl. I Seite 587 und durch das Planungssicherstellungsgesetz vom 20.5.2020, BGBl. I 1041,
- **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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 durch Planeinschrieb mittels Grundflächenzahl (GRZ) für die Überbauung (GRZ 1) und für die Unterbauung (GRZ 2), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die FH bezeichnet die äußerste Spitze des Dachfirsts und somit den höchsten Punkt des Gebäudes.

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

6

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.

BZH für die Bemessung der FH ist die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens (OK EGRFB) in Meter über Normalhöhennull (müNHN).

Die BZH ist durch Planeinschrieb für jedes Baufenster gesondert festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die GRZ darf ausnahmsweise abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie gemäß Ziffer 4 zulässige Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden, wenn dies für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze erforderlich ist. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist jedoch ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze oder in einer Tiefgarage zulässig.

Für eine Unterbauung des Baugrundstücks ist im Planteil eine von der GRZ für die Überbauung abweichende GRZ (GRZ 2) festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil des Bebauungsplans mittels Baulinie entlang der Schulstraße und Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen und gemäß Ziffer 4 zulässige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind private Spielplätze und private Aufenthaltsbereiche zulässig.

Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in den im Planteil hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Müllabstellplätze sind nur in den im Planteil hierfür festgesetzten Flächen für Müllabstellplätze zulässig.

Eine gewerbliche Außenterrasse ist nur innerhalb der Fläche für Außenterrassen östlich des Baufensters A1 zulässig.

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren.

Carports und ebenerdige Garagen sowie Gerätehütten und Gartenhäuser sind nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplans sind die Ein- bzw. Ausfahrt für eine Tiefgarage und Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Befestigung von Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Müllabstellplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf den privaten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Verbundpflaster oder Sickerpflaster oder einer wassergebundenen Decke, zu befestigen.

7.2 Beschichtung von metallischen Bauteilen

Unbeschichtete Metaldächer, Regenrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig. Die Beschichtung muss die Dächer gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auflösung von Metallbestandteilen schützen.

7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen am alten Schulhaus, Schulstraße 2, ist außerhalb der Brutzeiten von Haussperling und Mauersegler im Zeitraum von September bis Mitte März einzuplanen.

Die Bäume sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu fällen.

7.4 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten im Zuge der Baumaßnahmen am alten Schulhaus sind am sanierten Gebäude oder an den Neubauten je zwölf Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling vorzusehen. Davon können bis zu vier Nisthilfen am Gebäude Hauptstraße 5 in unmittelbarer Umgebung des Planbereichs angebracht werden.

Für Fledermäuse sind vier als Wochenstuben geeignete Flachkästen anzubringen.

Die funktionsfähige Planung der Nisthilfen ist mit einem geeigneten Gutachter abzustimmen. Nach Installation der Nisthilfen ist regelmäßig ein geeigneter Gutachter hinzuziehen, um die Funktionsfähigkeit der Nisthilfen zu gewährleisten.

8 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

Unterbaute Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden oder zulässigen Nebenanlagen 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. Die Mindestaufbauhöhe der Substratschicht von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen für Rasen- und Strauchflächen beträgt 40 cm und im Bereich von Heckenpflanzungen 50 cm. 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 heimische Hecken der folgenden Arten zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Samubucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgenommen hiervon sind Ein- und Ausfahrtbereiche sowie die Stellplatzzufahrten.

Zulässige Müllabstellanlagen an der Grundstücksgrenze sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

B2 Nachrichtliche Übernahme

1 Sanierungsgebiet

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

2 Versorgungsanlagen

Stromversorgung

Über das Grundstück verlaufen Leitungen der Netze BW (mehrere 0,4-kV-Erdkabel, 20-kV-Erdkabel). Des Weiteren ist hier die Umspannstation "Marktplatz" angeschlossen. Die Versorgungsanlagen sind nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. Die Leitungen und die Umspannstation haben Bestandsschutz. Eine erforderliche Verlegung der Leitungen im Zuge von Baumaßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme frühzeitig mit dem Träger der Anlagen abzustimmen. Die Kosten für erforderliche Verlegungen trägt der Bauherr.

Gas-Hausanschluss des ehemaligen Feuerwehrgebäudes

Der Gas-Hausanschluss des ehemaligen Feuerwehrgebäudes ist vor Erteilung der Abrissgenehmigung von der Netze BW abzutrennen.

B3 Hinweise

1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Objekt Schulstraße 2 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlicher, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen einschließlich einer Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) einzuholen.

2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im historischen Ortsetter Pfalzgrafenweilers (Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Mit Befunden aus früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2 DSchG) muss hier gerechnet werden.

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planbereich bedürfen einer denkmalrechtlicher Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Genehmigung kann mit der Auflage (§ 7 DSchG) versehen werden, dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Im Rahmen einer auf Veranlassung des künftigen Bauherrn im Dezember 2019 vom Landesamt für Denkmalpflege durchgeführten Prospektion wurde festgestellt, dass weder ernsthafte Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen, noch flächendeckende, bauvorgreifende Ausgrabungen notwendig sind. Lediglich in einem Schnitt wurden zwei Bereiche angeschnitten, die vor der Baumaßnahme kleinräumig zu untersuchen sind: ein möglicher Grubenbefund und die Reste eines frühneuzeitlichen Kastenbrunnens (Viehtränke?). Unter der dem Untersuchungsergebnis entsprechenden Auflage wird das Landesamt für Denkmalpflege dem kommenden Bauantrag zustimmen können.

Die notwendige kleinräumige Untersuchung der beiden oben benannten Bereiche vor Beginn der Baumaßnahme erfolgt gemäß der bereits mit dem künftigen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossenen Sondagevereinbarung. In dieser ist auch die Kostentragung geregelt. Die Einschaltung einer Grabungsfirma und der Abschluss einer weiteren öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sind damit nicht notwendig.

3 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.

4 Abwasserbeseitigung und -nutzung

Die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) vom 11.12.2018 ist zu beachten.

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

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 Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung der vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

1 Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den Planbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“ - 6. Änderung.

Die rechtskräftige Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO für den Bereich „Ortskern“ wird für den Planbereich der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum“ - 6. Änderung (Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“) außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Unterirdische bauliche Anlagen dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

14

3 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachformen und -neigungen

Dachformen und -neigungen sind im Planteil des Bebauungsplans für jedes Baufenster festgesetzt. Satteldächer sind symmetrisch auszuführen.

3.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von Satteldächern sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben Rot, Rotbraun und Dunkelgrau zulässig.

Glänzende und spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

3.3 Dachaufbauten

Quergiebel und Erker müssen von der Firsthöhe einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung anzubringen wie das Hauptdach. Eine Anbringung in von der Dachfläche und Dachausrichtung abweichender Ausrichtung ist nicht zulässig.

4 Fassaden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Die Verwendung von anderen Materialien zur Gestaltung der Fassaden kann für untergeordnete Bauteile oder Fassadenbestandteile zugelassen werden.

Glänzende Materialien und verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von bis zu zwei gedeckten Farbtönen zulässig.

Das Farbkonzept und eine abweichende Materialwahl für untergeordnete Bauteile sind der unteren Baurechtsbehörde mit dem Bauantrag zur Festlegung durch die Untere Baurechtsbehörde in der Baugenehmigung vorzulegen.

5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Charakter des Ortskerns in Maßstab, Form und Material nicht beeinträchtigen. Sie dürfen wesentliche Gestaltungselemente des Gebäudes weder überschneiden noch in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude angebracht werden. Je gewerbliche Nutzung ist eine Werbeanlage zulässig.

Von der Fassade abstehende Werbeanlagen dürfen höchstens eine Größe von 0,7 qm haben.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf insgesamt (ohne Flächen für die Konstruktion und ohne eine zulässige freistehende Werbeanlage) 1,5 qm nicht überschreiten. Ausnahmen hinsichtlich der Abmessungen können zugelassen werden, wenn die Gesamtgestaltung der Fassade oder des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Als Werbeanlagen in diesem Sinne gelten auch an der Fassade befestigte Fahnen beispielsweise für Toto-Lotto oder Eismarken.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist zusätzlich eine freistehende Werbeanlage (Hinweisschild) zulässig, die nicht größer als 1,5 qm ist. Bei mehr als einem Nutzer ist diese Anlage als Gemeinschaftsanlage zu gestalten.

Nicht zulässig sind:

1. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, somit auch nicht auf Dachflächen,
2. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und farbigem Licht sowie Rückstrahlschilder,

3. Beklebung oder Verdeckungen von mehr als 30% der Fläche von Schau-
fenstern und sonstigen Öffnungen an baulichen Anlagen,
4. bewegliche Werbeanlagen jeder Art,
5. Schriftzüge und Werbesymbole auf Klappläden,
6. Schriftzüge und Werbesymbole auf Markisen, wenn sie zusätzlich zu ande-
ren Werbeanlagen angebracht werden sollen,
7. senkrechte Schriftzüge.

6 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. Soweit befestigte Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind Pflastersteine und Platten zu verwenden.

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

7 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind in Form von Hecken gemäß Pflanzfestsatzung 2 unter Ziffer 7 des Textteils des Bebauungsplans zulässig.

8 Außenantennen

(§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Diese darf nicht über den Dachfirst hinausragen und muss farblich auf die Dachfläche oder die Außenwand des Gebäudes, an dem sie angebracht wird, abgestimmt sein. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, ist die Außenantenne auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite anzubringen.

9 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

10 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler findet für das im Planteil mit dem Buchstaben A1 gekennzeichnete Baufenster keine Anwendung.

Für die Baufenster A2 bis A4 gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler fort.

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 gemäß § 5 Abs. 4 LBO geahndet werden.

C3 Hinweise

1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Objekt Schulstraße 2 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlicher, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen einschließlich einer Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) einzuholen. Im Einzelfall können die Anforderungen der Denkmalschutzbehörde von den Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften abweichen.

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