

**GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES 'BEIHINGER STRASSE'**

**in Pfalzgrafenweiler - Gemarkung Bösing**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 13.12.2016

**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

**GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES 'BEIHINGER STRASSE'**

**in Pfalzgrafenweiler - Bösing**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:**

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Aufgrund der LBO und der 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 wird folgendes festgesetzt:

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

#### 1.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton erfolgen. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Bezüglich der Baumaterialien gilt die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.2014.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen. Bei Photovoltaikanlagen sind reflektionsarme Gläser der Module zu verwenden.

Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

#### 1.3. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas und Materialien zur Energiegewinnung – unzulässig. Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Automaten sind nicht zugelassen.

### 3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

#### 3.1. Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Höhe max. 1,50 m.

Dies gilt nicht für die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen. Diese sind von jeglichen Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen über 80 cm Höhe, die die Sicht behindern, freizuhalten.

#### 3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 3.3. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

### 4. STELLPLATZNACHWEIS (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO, § 37 Abs.1 LBO)

Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 14.08.1996.

**5. AUSSENANTENNEN  
(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)**

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

**6. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN  
(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

### **III. HINWEISE**

---

#### **1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. 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. DENKMALSCHUTZ**

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### **3. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN**

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

#### **4. GRUNDWASSERSCHUTZ**

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

#### **5. 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 ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

#### **6. BEPFLANZUNG IM BEREICH VON LEITUNGEN**

Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen ist in seiner aktuellsten Ausgabe zu berücksichtigen.

## 7. STRASSENBELEUCHTUNG / KABELVERTEILERSCHRÄNKE

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Kabelverteilerschränke der Energieversorgern hinter den Rabattplatten

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

### **Aufgestellt:**

Empfingen, den 19.05.2015

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

geändert:

Empfingen, den 26.04.2016

geändert:

Empfingen, den 27.09.2016 (nur Datum)

zuletzt geändert:

Empfingen, den 13.12.2016

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

### **Anerkannt und ausgefertigt:**

Pfalzgrafenweiler, den .....

.....  
Dieter Bischoff, Bürgermeister