



**Stadt Alpirsbach
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Alpirsbach – Peterzell

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 21.03.2019

Entwurf vom 12.03.2019

Änderungen im Vergleich zum Stand 17.05.2018 sind grau hinterlegt

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 § des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) ~~06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)~~

Aufgrund der LBO und 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 Dachneigung und die Dachform ist frei wählbar.

1.2. Fassaden- und Dachgestaltung

~~Alle Gebäudeteile müssen in gedeckten Farben ausgebildet werden.~~ Reflektierende ~~oder grellfarbige~~ Materialien sind nicht zugelassen. Glasfassaden in Form von Fenstern sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind aus nichtreflektierendem Glas zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen nicht entgegen der Dachausrichtung und Dachneigung errichtet werden.

Aufgeständerte Anlagen sind auf Flächdächern zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht. Flachdächer ~~sollen begrünt werden.~~ ~~sind generell zu begrünen.~~

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- ~~Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.~~
- Werbeanlagen sind am Gebäude in einer Größe von max. 10 m² in Summe zulässig.
- Werbeanlagen sind freistehend in einer Größe von max. 10 m² in Summe zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlagen wird mit max. 10 m über dem fertiggestellten Gelände begrenzt.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren sind Stellplätze ~~möglichst~~ mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen herzustellen und im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes durch Baumpflanzungen zu gliedern.

3.3. Geländegestaltung

~~Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.~~ Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). ~~Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.~~

~~Die Anpassung von Flächen an das vorhandene Gelände soll möglichst durch Böschungen erfolgen.~~

3.4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Grenze einhalten. Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionstüchtigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

Die Höhe der Einfriedungen wird zur öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt begrenzt:

- Mauern/Stützmauern: 1,00 m
- Zäune: 1,20 m
- Hecken/Sträucher: 1,60 m

Höhere Einfriedungen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall zulässig.

3.5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

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. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.05.2018 für die Sitzung am 14.06.2018

Geänderte Fassung vom 12.03.2019 für die Sitzung am 21.03.2019

Bearbeiter:

Gebhard Gfrörer, Jochen Schittenhelm

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Alpirsbach, den

.....

Michael Pfaff (Bürgermeister)