

**GEMEINDE SEEWALD
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"WEINSTRASSE, 1. ERWEITERUNG
UND 1. ÄNDERUNG"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Seewald - Besenfeld

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 30.01.2018

Änderungen gegenüber der Fassung vom 14.11.2017 sind grau hinterlegt



**GEMEINDE SEEWALD
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"WEINSTRASSE, 1. ERWEITERUNG
UND 1. ÄNDERUNG"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Seewald - Besenfeld

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 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 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S. 99, 100)

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

Dachform und Dachneigung sind freigestellt. Es gelten die Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Für Pultdächer und Tonnendächer gilt:

maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gemäß Planeintrag minus 2,00 m.

Für Flachdächer gilt:

Maximal zulässige Gebäudehöhe = THmax gemäß Planeintrag plus 0,50m

1.2. Dacheindeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen versehen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der Dachseite zulässig. Bei Wiederkehren ist eine Länge von maximal der Standardgiebelbreite des Gebäudes zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - 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 sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu 1,50 m Höhe an den anderen Grundstücksseiten zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege) einhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

3.4. 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. 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.

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

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

**6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)**

Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport und der zweite im zugehörigen Stauraum (Garagenzufahrt) untergebracht sein kann.

III. HINWEISE

- siehe planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgestellt:

Empfingen, den 11.10.2016

Geändert:

Empfingen, den 14.11.2017

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 30.01.2018

Anerkannt und ausgefertigt:

Seewald, den

.....
Gerhard Müller, Bürgermeister



Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen