GEMEINDE WALDACHTAL

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Fassung vom: 30.11.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal in öffentlicher Sitzung am 15.12.2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Wohnen an der Waldach" deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach" besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 30.11.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 30.11.2020
- Begründung in der Fassung vom 30.11.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Waldachtal, den 15.12.2020

GEMEINDE WALDACHTAL · 2 · LANDKREIS FREUDENSTADT

A. Grassi

Annick Grassi, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt:

Waldachtal, den 15.12.2020

GEMEINDE WALDACHTAL · 2 · LANDKREIS FREUDENSTADT

A. Grassi

Annick Grassi, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach"

Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

1.2 Dachform und Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind bei geneigten Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.
Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen — § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.6 Werbeanlagen — § 74 (1) 3 LBO

Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.11.2020

2.2 Begründung in der Fassung vom 30.11.2020

Waldachtal, den 15.12.2020

GEMEINDE WALDACHTAL · 2 · LANDKREIS FREUDENSTADT

.....
Annick Grassi, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.220 m², mit den Flurstücken Nr. 683, 271 und 272.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 273,
Im Osten	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 267 - 270
Im Süden	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 267/1 und 682 und durch den öffentlichen Gehweg entlang der Waldachstraße, Flurstück Nr. 265,
Im Westen	durch die Waldach, Flurstücke Nr. 260 und 684.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Teilortes Lützenhardt der Gemeinde Waldachtal. Der Planbereich grenzt östlich an den Bachlauf der Waldach und nördlich an die Waldachstraße an.

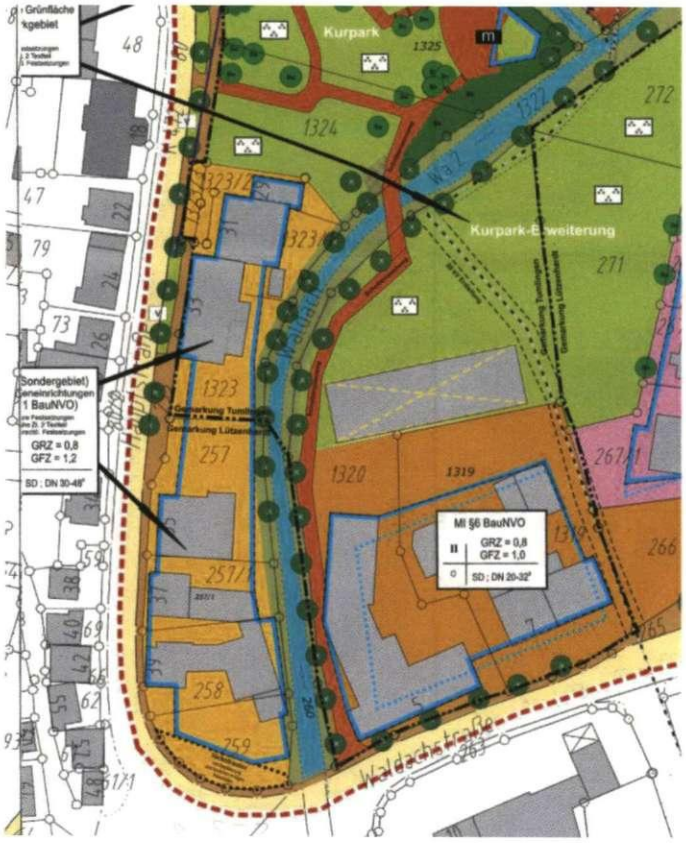
Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen "Granzow" - Fabrikgeländes an der Waldachstraße wurden bereits abgebrochen.
Der nördliche Teilbereich stellt eine Wiesenfläche dar.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Privatbesitz.



Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung".

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich ein „Mischgebiet" und im nördlichen Bereich eine „Parkanlage" fest.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, soll der bestehende Bebauungsplan teilweise aufgehoben und durch den „neuen" Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach" für den Planbereich ersetzt werden.

Bebauungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachaufbauten, Dachgestaltung und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen für die Hauptbaukörper geneigte Dächer sowie Flachdächer zu.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Höhe der Einfriedungen und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.
Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 15.05.2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach" gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 10.12.2018 bis 18.01.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach" und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 02.01.2020 bis 07.02.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach" und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.05.2020 lag der Bebauungsplan vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von erneuten Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2020 den Bebauungsplanentwurf „Wohnen an der Waldach" und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nochmals erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.10.2020 liegt der Bebauungsplan vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 zur nochmaligen erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 30.11.2020

Planer:

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 30.11.2020

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Wohnen an der Waldach“

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	15.05.2018
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2018
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	30.11.2018
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	10.12.2018 18.01.2019
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	19.11.2019
	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	28.04.2020
	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und 3. Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	22.09.2020
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	13.12.2019
	Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	08.05.2020
	Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	09.10.2020
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	02.01.2020 07.02.2020
	2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.04.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	18.05.2020 19.06.2020
	3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 02.09.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	19.10.2020 20.11.2020

8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am 15.12.2020

Gemeinde Waldachtal, den 15.12.2020

GEMEINDE WALDACHTAL · LANDKREIS FREUDENSTADT · 2

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Waldachtal, den 15.12.2020

GEMEINDE WALDACHTAL · LANDKREIS FREUDENSTADT · 2

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 15.01.2021

Gemeinde Waldachtal, den 02.02.2021

GEMEINDE WALDACHTAL · LANDKREIS FREUDENSTADT · 2

.....
(BÜRGERMEISTERIN)