

**GEMEINDE BAIERSBRONN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG“**

in Baiersbronn – Gemarkung Obertal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

04.05.2022

**GEMEINDE BAIERSBRONN – Gemarkung Obertal
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 04.05.2022 - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Sondergebiet 1 – Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist die Mischung von Ferienwohnnutzung sowie (die Ferienwohnnutzung nicht störende) Dauerwohnen.

2.2. Sondergebiet 2 - Hotel (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gastronomie- und Hotelbetrieb
2. Tagungsveranstaltungen
3. Angebote zu Ferienaktivitäten

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.2. Erdgeschossfußbodenhöhe / zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der bereits erteilten Baugenehmigungen festgesetzt.

Bei Neubauvorhaben auf Grundstücken ohne bereits erteilte Baugenehmigungen wird die Höhenlage der EFH entsprechend der Höhenlage des natürlichen Geländes +/- 1,00 m festgesetzt. Abweichungen hiervon sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.

3.3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen. Als abweichende Bauweise wird definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die zulässige Gebäudelänge auch mehr als 50 Meter betragen darf.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für den Bereich SO 1 „Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen“ gilt:

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus ist - wenn möglich - innerhalb des Plangebiets pro Gebäude jeweils ausnahmsweise ein weiterer Stellplatz zulässig, wenn folgende Voraussetzung erfüllt sind:

- Das Grundstück auf dem der Stellplatz errichtet werden soll befindet sich direkt an einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche und
- für die Realisierung eines Stellplatzes sind keine Stützmauern, Aufschüttungen und/oder Abfangmauern notwendig, die höher als 1,5 Meter sind.

7. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Materialien sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Erhaltung des Gebietscharakters wird der Rauminhalt dieser Anlagen auf 30 m³ umbauten Raum begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen oder kann mit Zustimmung des angrenzenden Eigentümers bis zu einer Grenzbebauung reduziert werden.
- Die Höhe der Nebenanlagen darf maximal 2,50 m betragen bezogen auf die Bodenplatte (=gemittelter Wert der Gebäudeecken bezogen auf das natürliche Gelände). Sichtbeeinträchtigungen der Nachbargebäude sind zu vermeiden.
- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

8. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

11. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

12. WALDFLÄCHEN **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Waldflächen werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Gem. dem zeichnerischen Teil wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Niederwald / Waldtrauf“ festgesetzt. Diese Fläche ist entsprechend der Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen und zu pflegen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind mit einem Experten geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen bzw. entsprechende Quartierkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran/ darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten (Blindschleiche, Waldeidechse) angetroffen werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.
- Die Gehölze am Waldrand sowie entlang des Kraftenbuckelwegs sind zu erhalten, da diese als Leitlinienstruktur für Fledermäuse dienen und zudem ein Vorkommen der Haselmaus in diesem Bereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität, Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,

- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion,
 - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
 - Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- Im Bereich des „SO 2 Hotel“ sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich 8 standortheimische Laubbäume zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

14. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers 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 wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie vorhandenen Geodaten hauptsächlich im Ausstrichbereich der Tigersandstein-Formation (Zechstein) und der Eck-Formation (Unterer Buntsandstein). Im östlichen Randbereich streichen in Tallage Gesteine der Geisberg-Formation (Rotliegend) aus.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums BW.

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.

5. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6. Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Böschungsflächen (Stützbereiche der Straße) talseitig der Erschließungsstraßen nicht abgegraben werden dürfen. In Ausnahmefällen ist der Nachweis über ein Baugesuch zu erbringen.

7. Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

8. Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen

Auf Grund der geringen Straßenquerschnitte ist das Parken von Fahrzeugen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich.

9. Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

10. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im SO 2 Hotel

Im Bereich des SO 2 Hotel können durch die Baurechtsbehörde auf Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze zugelassen werden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 04.05.2022

Büro Gfrörer, Hohenzollernweg 1,
72186 Empfingen

Anerkannt:

Baiersbronn, den 15.11.2022

Michael Ruf, Bürgermeister



**GEMEINDE BAIERSBRONN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG“**

in Baiersbronn – Gemarkung Obertal

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

04.05.2022



**GEMEINDE BAIERSBRONN – Gemarkung Obertal
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG"
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 vom 04.05.2022 wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN EINSCHLIEßLICH REGELUNGEN ÜBER GEBÄUDEHÖHEN UND -TIEFEN SOWIE ÜBER DIE BEGRÜNUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Planteil zu entnehmen.

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.3. Dach- und Fassadengestaltung

Für die Dach- und Fassadengestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Die Dächer von Carports sind zu begrünen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER DIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Lebende und tote Einfriedungen sind nur bis 1,8 m Höhe zulässig.
- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

2.2. Stützmauern

Für Stützmauern gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Stützmauern an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Bei hangseitigen Grundstücken sind zum öffentlichen Straßenraum senkrechte Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zulässig.
- Im Bereich von Stellplätzen, Hauszugängen und Terrassen dürfen Stützmauern mit Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Im übrigen Grundstücksbereich gilt dies nur bis max. 1,00 m Höhe.
- Mauern sind nur unter Verwendung von Natursteinmaterialien zulässig. Zur Abfangung von Stellplätzen sind ausnahmsweise auch Betonmauern zulässig, wenn diese begrünt werden.

2.3. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Für die Gestaltung unbebauter Flächen gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

2.4. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Der natürliche Geländeverlauf unbebauter Flächen soll erhalten bleiben. Die Angleichung an den Straßenkörper darf hiervon abweichen.
- Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Aufgestellt:

Empfingen, den 04.05.2022

Büro Gfrörer, Hohenzollernweg 1,
72186 Empfingen

Anerkannt:

Baiersbronn, den 15. Mai 2022

Michael Ruf, Bürgermeister

