

## **Bad Teinach – Zavelstein**

### **Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB**

#### **III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“

#### **Rechtsgrundlagen:**

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).

2. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat Bad Teinach-Zavelstein hat am 25.02.2021 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§1 Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung -Plan Nr. 3.02 vom 15.02.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung) gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

#### **§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

##### **1.0 Dachgestaltung**

Zugelassen sind Flachdächer, Walm- und Pultdächer.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

##### **2.0 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei Flachdächern muss eine extensive Begrünung auf mindestens zwei Drittel der Dachflächen gewährleistet bleiben. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

##### **3.0 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten müssen mit einer Einhausung versehen werden, sofern dies nicht durch deren Funktionsweise ausgeschlossen ist.

##### **4.0 Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Helle, pastellfarbene Farben sind zu bevorzugen

##### **5.0 Aufschüttungen/Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind mit Böschungen auszugleichen.

##### **6.0 Einfriedungen**

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm eingehalten werden muss.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) Grundstückseinfriedigungen, wie Hecken, Zäune und bauliche Anlagen aller Art höchstens 60 cm hoch sein dürfen.

**7.0 Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschranken oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

**8.0 Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**9.0 Werbeanlagen**

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie der Betrieb von Himmelstrahlern, sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

**10.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

**10.1 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Teinach einzuleiten. Bei direkter Einleitung sind unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei, Zink, Titanzink nicht zulässig. Soweit vorgenannte Metaldächer zum Einsatz kommen, ist eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung notwendig.

**§3 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der Satzung für den Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs für die 2. Änderung außer Kraft.

**§4 Ausnahmen und Befreiungen**

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

**§5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt ..... **26.02.2021**

Bad Teinach – Zavelstein

gez. Markus Wendel, Bürgermeister

