



Gemeinde Aichhalden
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Ortsmitte – Röttenberg“

Kombiniertes Verfahren nach § 13a BauGB für den Teilbereich A und
Regelverfahren nach § 2 BauGB für Teilbereich B

in Aichhalden – Röttenberg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 30.08.2021 für die Sitzung am 28.09.2021

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. 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 30.08.2021 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Die Dachform und -neigung ist frei wählbar.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

2.2 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig. Lasierte Ziegel sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.

Zusätzlich gilt:

2.3.1 Im WA:

- Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis insgesamt 1 m² Ansichtsfläche zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig

2.3.2 Im MI:

Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis insgesamt 3 m² Ansichtsfläche zulässig.

2.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

2.4.2 Gestaltung der Stellplätze

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.4.3 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.4.4 Einfriedung und Stützmauern

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes. Dasselbe gilt für Spaliervorrichtungen und Pflanzungen jeglicher Art. Aus dem Nachbarrechts abgeleitete Ansprüche sind zivilrechtlich geltend zu machen.

2.4.5 Geländemodellierungen

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.
- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- 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.

2.5 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

- Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.
- Je Gebäude darf nur eine Antenne / Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.
- Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

2.6 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW

Im Bereich WA, MI I und MI II wird für Wohnungen festgesetzt:

- bis 40 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 40 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Im Bereich MI III gilt:

Für die Anzahl an Stellplätzen gilt die Regelung nach LBO BW.

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 11.06.2021 für die Sitzung am 22.06.2021~~

Geänderte Fassung vom 30.08.2021 für die Sitzung am 28.09.2021



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Sebastian Rolfes, Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den

.....

Michael Lehrer (Bürgermeister)