KÖNIGSFELD
IM SCHWARZWALD

Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan
„Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Königsfeld im Schwarzwald – Neuhausen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 11.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022

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 (GBI. 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.

Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften werden ausschließlich für den Bereich „WA I“ festgesetzt. Im Bereich „WA“ gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schweizeräcker“. Lediglich die Baugrenze wird zur Umsetzung des Bauvorhabens im Bereich „WA“ geändert.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 11.01.2022 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:

- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45°.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt:

- Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° und Flachdächer.
- Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

2.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

- Bei Material- und Farbwahl von Dachdeckungen sind glänzende, stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach dem jeweils geltenden GEG bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

2.2 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

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

2.3 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

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

2.3.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen 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 Einfriedungen

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,80 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- In anderen Bereichen richtet sich die Höhe der Einfriedungen aller Art nach dem Nachbarrechtsgesetz.

2.5 Geländemodellierungen

- Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.
- Alle Geländeveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

2.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW)

- 2 Stellplätze / Wohneinheit

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Das anfallende Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück getrennt abzuleiten (dezentrale Bewirtschaftung). Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln (Rückhalteraum z.B. Retentionszisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Der Rückhalteraum muss dabei folgendes Mindestvolumen aufweisen:

- mind. 2 m³ je Baugrundstück

Das Niederschlagswasser kann mit einem zusätzlichen Speichervolumen für die Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum und auch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sondern sind über den Rückhalteraum an die Grundstücksentwässerung (Kontrollschacht) anzuschließen. Das Niederschlagswasser kann mit einem zusätzlichen Speichervolumen für die Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022

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

Bearbeiter:

Jana Walter

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

Ausgefertigt Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald, den .....

.....

Fritz Link (Bürgermeister)