

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau “ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES

„3. ÄNDERUNG SULZHAU“

auf Gemarkung Freudenstadt und Wittlensweiler

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m.W.v. 01.01.2018 i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am __.__.2020 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2

Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Im GE sind nur Flachdächer, flach geneigte Dächer und geneigte Dächer bis max. 25° zulässig (z.B. Sattel-, Zelt-, Shed- und Pultdächer sowie Sonderdachformen).
- (2) Im SO sind nur Flachdächer zulässig.

§ 3

Dachdeckung, Dachaufbauten, Materialien

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Dachdeckung:
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 40% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine vollständige Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer ist zulässig und erwünscht. Ausnahmsweise ist statt der Dachbegrünung eine entsprechend geeignete grünordnerische Maßnahme an anderer Stelle des Baugrundstücks zulässig, wie z.B. die Pflanzung frei wachsender dreireihiger Hecken an den Grundstücksgrenzen oder die Pflanzung hochstämmiger großkroniger Laubbäume (jeweils entsprechend der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes) oder die Anlage naturnah gestalteter Retentionsflächen auf eigenem Grundstück mit einer Dimensionierung entsprechend der zu begrünenden Dachfläche.
- (2) Dachaufbauten:
Untergeordnete technische Dachaufbauten sind auf max. 20 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Aufbauten zur solaren Energiegewinnung und -nutzung sind zulässig.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau “ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

(3) Materialeigenschaft:

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkbleche.

§ 4

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Fassadenbegrünung ist entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zulässig.
- (2) Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Fassadenverkleidungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Fassadenverkleidungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkbleche. Größere Glasfronten sind mit Vogelschutzvorrichtungen auszuführen.

§ 5

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festlegungen der jeweils aktuellen Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Freudenstadt entsprechen.

§ 6

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Befestigte Flächen und Stellplätze:
Offene Stellplätze für PKW, Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrassen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, oder wasserdurchlässiges Betonpflaster zu verwenden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (2) Grünflächen:
Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht für andere zulässige Nutzungen benötigte Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen und als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

§ 7

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- (1) Als Einfriedung der Grundstücke sind Drahtzäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig, die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind, zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen (siehe PFG 2 und 3). Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,00 m zurückzusetzen.
- (2) Andere Arten und Höhen von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Leitungen/Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- (1) Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen.
- (2) Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Verkehrs- und Hinweisschildern auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50 m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 9

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Das im Gebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser, i.d.R. von den Dachflächen, wird über Regenwasserkanäle bzw. offene Gäben gesammelt und zum südlichen Ende des Baugebietes geleitet. Hier erfolgen eine Rückhaltung sowie die gedrosselte Einleitung in das vorhandene Grabensystem. Die Wassergräben sind, soweit dies die topografischen Verhältnisse zulassen, als offene Mulde mit wechselnder Querschnittsfläche auszubilden. Wo dies nicht möglich ist, können Teilabschnitte entsprechend der Entwässerungsplanung verdolt werden.
- (2) Die Unterhaltung und Pflege der Gräben obliegt im privaten Grundstücksbereich den Anliegern. Die Anlieger sind verpflichtet, die Wassergräben zu unterhalten (freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.
- (3) Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln. Die Nutzung des Wassers kann z.B. zur Grundstücksbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden.

§ 10

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen i.d.F. vom __.__.2020 maßgebend.

§ 11

Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 10) bestehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 13

Inkrafttreten

§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den __.__.2020

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den __.__.2020

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin