

13.07.2021 ENTWURF

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES
„SÜDLICHES ZIEGELTAL 1. ÄNDERUNG“**
in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 617) i.V.m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am __. __. 201__ 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

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 3
Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachdeckung:

Zulässig für Sattel- und Walmdächer sind: Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen braun, rotbraun, rot sowie braungrau.

Im Bereich flachgeneigter Sattel- und Walmdachabschlüsse bis zu 10° Dachneigung ist auch Blech zulässig.

Bei Fahrradabstellanlagen ist ein Glasdach zulässig.

Garagen und Carport, sofern nicht als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgeführt, sind zu begrünen.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind begrünt bzw. erdüberdeckt auszuführen.

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

(3) Dachaufbauten:

Zulässig sind Dachaufbauten mit einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäudelänge mit einem Abstand zur Giebelwand von mind. 2,0 m und einem Abstand zur Traufe (Dachrand) von mind. 1,0 m.

(4) Dacheinschnitte:

Zulässig sind Dacheinschnitte mit einer Länge von maximal der Hälfte der Gebäudelänge.

§ 4
Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

13.07.2021 ENTWURF

Material: Putz, Holz, Naturstein, Ziegel
Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

§ 5

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

§ 6

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze, Platz- und Wegeflächen, Abstell- und Lagerflächen über gewachsenem Boden sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Als wasserdurchlässige Beläge sind Schotterrasen, 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 Grünflächen als Wiesenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

§ 7

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen sowie Holz- und Drahtzäune die beidseitig mit heimischen Pflanzen einzugrün sind. Bei Einfriedigungen (Zäune, Hecken) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigungen darf, einschließlich evtl. Sockelmauern, (Naturstein oder Naturstein verblendeter Beton maximal 0,30m) maximal 1,50 m betragen.

(2) Andere Arten und Höhen von Einfriedigungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Geländeveränderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

§ 9

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

§ 10

13.07.2021 ENTWURF

Leitungen/Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

§ 11

Räumlicher Geltungsbereich

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

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan "Südliches Ziegelstal 1. Änderung" in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom __.__.2021 maßgebend.

§ 12

Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 11) bestehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

§ 13

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 € geahndet werden.

§ 14

Inkrafttreten

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

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den __.__.2021

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den __.__.2021

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin