GEMEINDE GLATTEN
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"BIRKENSTRASSE II"

in Glatten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

01.12.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE GLATTEN
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "BIRKENSTRASSE II"

in Glatten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), m.W.v. 01.03.2015
- Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung

Aufgrund der LBO und der 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 wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind freigestellt. Es gelten die Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2. Dacheindeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen versehen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der Dachseite zulässig. Bei Wiederkehren ist eine Länge von maximal der Standardgiebelbreite des Gebäudes zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig. Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für die Wohngebietsflächen WA gilt:

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Automaten sind nicht zugelassen.

Für die Mischgebietsflächen MI gilt:

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung als Tafeln ~~mit einer Größe von höchsten 0,5 m²~~ angebracht werden. Je Einzelgrundstück ist eine Tafel mit einer Größe von 0,5 m² zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu 1,50 m Höhe an den anderen Grundstücksseiten zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege) einhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sonstige Mauern sind bei einem Abstand von 2,0 m von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

3.4. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauernd an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

4. AUSSENANTENNEN

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

5. NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDELEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport und der zweite im zugehörigen Stauraum (Garagenzufahrt) untergebracht sein kann.

III. HINWEISE

1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

3. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

5. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Aufgestellt:
Empfingen, den 24.03.2015

Geändert:
Empfingen, den 28.07.2015

Zuletzt geändert:
Empfingen, den 01.12.2015

Büro Gfrörer
Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den 1.12.15

Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister