



**Gemeinde Egenhausen
Landkreis Calw**

**Bebauungsplan
„Walddorfer Straße“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Egenhausen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 02.03.2021

Plan zur Beschlussfassung

Dettenseer Straße 23		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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 wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

- Die Wahl der Dachform ist frei.

1.2. 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.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.
- Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 Quadratmeter zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

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 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf jedem neuen Baugrundstück ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger heimischer Obst oder Laubbaum zu pflanzen. Schottergärten sind nicht erlaubt.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Das Waschen und Warten von Fahrzeugen ist auf den Flächen nicht gestattet.

3.3. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig und sind 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Ausgenommen der nördlichen Straßenseite entlang der „Walddorfer Straße“ (Pflanzgebot Hecke), hier ist eine maximale Höhe von 0,8 m einzuhalten, damit sich beim Rückwärtsausfahren aus den Grundstücken (208/3, westlicher Bauplatz neben 208/3, 209/4, 1015/1, 207, 206, 205/1) keine Sichtbehinderungen ergeben.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Mauern sind in Naturstein oder als Trockenmauern aus Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (zu Verkehrsflächen).

Gegenüber der freien Feldflur sind Holzzäune oder Zäune aus Maschendraht, letztere nur bei Integration in eine Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu landwirtschaftlichen Flächen hin ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3.4. Stützmauern

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß von max. 1,50 m Höhe beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe des Stützbauwerks ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von min. 1,0 m in der Tiefe herzustellen. Die nachfolgenden Stützbauwerke, auch wenn es mehrere sind, dürfen jeweils eine Höhe von max. 1,0 m haben. Die Höhe vom Mauerfuß bis zum höchsten Punkt der Abtreppe darf maximal 5,0 m betragen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Begrünung ist zu gewährleisten. Bei angrenzenden Straßen, Gehwegen oder Zufahrten ist ein waagerechter Schutzstreifen von min. 50 cm vor dem Stützbauwerk einzuhalten.

3.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind zulässig. Dabei sollen Aufschüttungen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und Abgrabungen eine max. Tiefe von 1,00 m nicht unterschreiten. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Geländeänderungen auf den Grundstücken ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

Bezüglich der Höhe und den Abständen zu Nachbargrundstücken gelten für Einfriedungen jeglicher Art die Bestimmungen des Nachbarrechtes.

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.10.2020 für die Sitzung am 13.10.2020

Geänderte Fassung vom 15.02.21 für die Sitzung am 02.03.21

Bearbeiter:

Jana Walter, Sebastian Rolfes

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

Ausgefertigt Gemeinde Egenhausen, den

.....

Sven Holder (Bürgermeister)