

**Gemeinde Schopfloch
Landkreis Freudenstadt**

Bebauungsplan „HOMAG I“

Regelverfahren

in Schopfloch

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 23.09.2021

Satzungsbeschluss

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (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 (GBl. 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.

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.

Für Pultdächer und Tonnendächer gilt:

maximal zulässige Gebäudehöhe = GHmax gemäß Planeintrag minus 2,00 m.

Für Flachdächer im Mischgebiet (MI) gilt:

Maximal zulässige Gebäudehöhe = WHmax gemäß Planeintrag plus 0,50m

Für Flachdächer im Gewerbegebiet (GE) gilt:

Maximal zulässige Gebäudehöhe = Ghmax.

1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Anlagen zur Nutzung solarer Energien.

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge. Sie sollen einmal unterteilt sein.

Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen OK Dachaufbau und OK Hauptfirst muss in der Dachschräge gemessen mindestens 1,0 m betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte über dem ersten Dachgeschoss sind nicht zulässig.

Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 2,0 m über der Dachfläche zulässig, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

Für alle Gewerbegebietsflächen gilt außerdem:

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der gesamten Gebäudedachflächen um maximal 3,00 m überragen.

1.3. Dachgestaltung und Dachdeckung

Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton erfolgen. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesen Materialien.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Auf geeigneten Dächern sind diese Anlagen nur flächenbündig und in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

1.4. Dach- und Fassadengestaltung

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten.

Zulässig sind je Gewerbegrundstück Werbeanlagen bis insgesamt maximal 12 m² Ansichtsfläche. Diese können in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahelter Form, oder als LED Panele ausgeführt werden. Laserstrahlen oder Blinklichter sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über eine Höhe von 12,50 m bezogen auf die jeweils festgesetzte EFH hinausreichen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Grundfläche von 5 m² und eine Höhe von 10,0 m bezogen auf die EFH des Hauptgebäudes des jeweiligen Gewerbegrundstücks nicht überschreiten.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind neu anzulegende PKW-Stellplätze und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Zulässige Materialien sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen sowie andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Flächen, die nicht als Betriebsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3. Müllstandplätze

Müllstandplätze und Standorte für Recyclingbehälter sind möglichst in die Gebäude zu integrieren. Bei Freistellung sind sie mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.

3.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis 2,5 m Höhe. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten. Von öffentlichen Verkehrswegen und Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Im Bereich von Sichtfeldern sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

3.5. Geländemodellierungen

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede können weitere Stützmauern in einem Versatz von mindestens 1,5 m errichtet werden. Alternativ sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder Natursteinmauern zulässig.

Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen einen Abstand von 0,5 m und zu öffentlichen Wegen einen Abstand von 0,3 m einhalten.

4. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

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. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 23.09.2021

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Schopfloch, den

.....

Klaas Klaassen (Bürgermeister)