



**Gemeinde Grafenau
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan
„Feuerwehrgebäude Stegmühle“**

Regelverfahren

in Grafenau - Döffingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 25.10.2024 für die Sitzung am 13.11.2024

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Stand 24.09.2020 sind grau hinterlegt

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) ~~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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) ~~Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)~~

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.

~~Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.~~

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 25.10.2024 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-BW

1.1. Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei wählbar

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei wählbar

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1m über der Dachfläche von Flachdächern zulässig.

1.3. 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.
- ~~Trapezbleche dürfen nur mit Farbstrich verwendet werden.~~ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.
- ~~Flachdächer von Garagen und Carports / überdachten Stellplätzen sind zu begrünen.~~

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 am Gebäude unterhalb der festsetzten Traufhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 5 Quadratmetern zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Außerhalb der Betriebszeiten des dazugehörigen Betriebs ist die Beleuchtung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 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.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der Stellplatz- und Hofflächen

- Stellplatzflächen im Bereich des Feuerwehrgebäudes sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Hof- und Umschlagflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.

3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Höhere Einfriedungen sind aus betrieblichen Gründen im Einzelfall bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

3.4. ~~Geländemodellierung und -aufschüttungen~~

~~Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:~~

- ~~• Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).~~
- ~~• Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden~~

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.09.2020 für die Sitzung am 11.12.2020

Geänderte Fassung vom 25.10.2024 für die Sitzung am 13.11.2024

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Grafenau, den

.....

Martin Thüringer (Bürgermeister)