



**Gemeinde Aichhalden
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hinteraichhalden – 2. Änderung und 1. Erweiterung“**

Regelverfahren

in Aichhalden

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 02.03.2021

Entwurf

Hohenzollernweg 1		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. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 vom 02.03.2021 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.
- Die Wahl der Dachneigung ist frei.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt: Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Gauben zulässig.

Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten :

- Länge max. $\frac{1}{2}$ der Dachlänge.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 1,00 m (Ansichtsmaß).
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,50 m.
- Die Ansichtsfläche von Schleppegauben darf max. 1,40 m hoch sein.
- Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge.

Der Abstand zur Giebelwand sollte 2,50 m betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen, müssen jedoch aus nicht reflektierenden Materialien bestehen.

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 Farbanstrich 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)

Da das Gebiet sehr exponiert liegt, ist bezüglich der Werbeanlagen Zurückhaltung notwendig.

Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Die Werbemittel sollten in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überragen.

Die Fläche einer einzelnen Werbeanlage darf 25 m² nicht überschreiten. Die Anzahl der Einzelanlagen wird auf maximal 3 festgesetzt.

Freistehende Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche höchstens 8 m² und außerhalb dieser max. 1 m² an Ansichtsfläche einnehmen.

Intermittierende, Lauffichtanlagen und Laseranlagen sind generell unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in Richtung Außenbereich wirken.

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 Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Sog. „tote Einfriedungen“ parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind für die Hecke entlang der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze auch größere Höhen zulässig.

3.4. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind ebenso im Baugesuch darzustellen wie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

3.5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

4. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.09.2020 für die Sitzung am 29.09.2020

Geänderte Fassung vom 17.02.2021 für die Sitzung am
02.03.2021

Bearbeiter:

Sebastian Rolfes, Jasmin Fisel

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

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den

.....

Michael Lehrer (Bürgermeister)