

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Ortszentrum“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler Landkreis Calw

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Kerngebiete (MK1) (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 7 (2) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende in § 7 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 7 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Folgende in § 7 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen.

1.1.2 Kerngebiete (MK2) (§ 7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 7 (2) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ab dem 1. OG Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ab dem 1. OG sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Folgende in § 7 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 7 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Folgende in § 7 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen die seitlichen Grenzabstände auf 1,50 m reduziert werden.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 **Nicht überbaubare Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich. Heute bestehende Gebäude und Bepflanzung hat Bestandsschutz.

1.7 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 **Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Ent-

wässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.
Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der neuesten Fassung.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.9.1 Maßnahme 1: Artenschutz:

Um das Eintreten von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, sollte der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Fledermaus-Sommersaison in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar erfolgen.

Sollte es zur Abtragung der Steine des Backhauses (Wildbader Weg 10) kommen, sollte unter fachgutachterlicher Kontrolle erfolgen. Sollten winterschlafende Tiere vorgefunden werden, müssen sie evakuiert werden und in fachkundige Hände (AGF BW) übergeben werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölzrodungen und etwaige Fassadenarbeiten in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.9.2 Maßnahme 2: Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse

Um einen Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind am Wohnhaus (Wildbader Weg 10) oder an der südöstlichen Giebelseite der Garage (Wildbader Weg 10) Spaltenquartiere zu schaffen.

Sollte die Holzverschalung des Wohnhauses (Wildbader Weg 10) erneuert werden, sind auf der Süd-Ostseite sechs flächige Spaltenholzquartiere in die Fassade zu integrieren. Zudem sollten die bestehenden Fensterläden als potenzielle Spaltenquartiere z. B. für die Bartfledermaus in der jetzigen Ausführung, d. h. mit feststehendem Holzteil erhalten werden. Ist ein Erhalt nicht möglich, sollten Modelle mit feststehendem Holzteil im unteren Teil und mit Lamellen im oberen Teil der Holzläden neu angebracht werden.

1.9.3 Maßnahme 3: Ausgleichsmaßnahmen für Vögel

Um einen Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten zu vermeiden, sind die bestehenden künstlichen Nisthilfen (Wildbader Weg 10) zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind die entfernten Nisthilfen in gleicher Zahl an anderer Stelle des Gebäudes (Wildbader Weg 10) anzubringen.

Um das Eintreten eines Verbotsbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die potenziellen Nistmöglichkeiten jener Fassadenseite vorgezogen auszugleichen, an die der Neubau angebaut werden soll. Dementsprechend sind fünf Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten in eingriffsfernen Bereichen am Bestandsgebäude anzubringen.

1.9.4 Maßnahme 4: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen von Tieren ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszu-

statten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

1.10 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzbindung (PFB): Pflanzbindungen

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Der Wurzelraum der Bäume entspricht der überkronen Flächen, in ihn darf durch Bautätigkeiten nicht eingegriffen werden.

1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

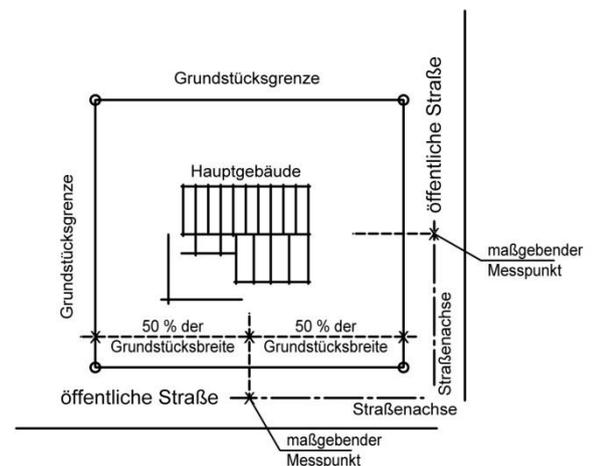
Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Bei längeren Grundstücken ist mit der Maximallänge von der seitlichen Grundstücksgrenze ausgehend zum messen, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Calw umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.4 Kabelverteilerschränke

Notwendigen Kabelverteilerschränke dürfen hinter den Rabattplatten auf den Baugrundstücken errichtet werden.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) sowie der Kristallsandstein-Subformation (Mittlerer Buntsandstein). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Grundwasser

Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen für sehr tiefe Bohraufschlüsse, z. B. Erdwärmesonden, ergeben.

2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU (Strom- und Energieversorgung) sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

2.8 Landwirtschaft

Die Gemeinde Neuweiler hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit der Problematik der Emissionen landwirtschaftlicher Hofstellen auseinandergesetzt.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass sich im innerörtlichen Bereich einige kleinere Hofstellen befinden, die jedoch keine Tierhaltung mehr betreiben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung wäre bei einigen Betrieben theoretisch zwar möglich, allerdings wird dies wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der nicht mehr bestehenden Genehmigungsfähigkeit aus tierschutzrechtlicher Sicht im innerörtlichen Bereich de facto nicht mehr stattfinden.

Lediglich nordwestlich des Plangebiets existiert noch eine aktive Tierhaltung. Diese führt in der direkt angrenzenden Wohnbebauung zu deutlich höheren Geruchsmissionen als im Plangebiet. Ferner werden die Gerüche aus dieser Tierhaltung wegen der vorherrschenden südwestlichen Windrichtungen nur selten im Plangebiet wahrnehmbar sein.

Es wird darauf hinweisen, dass zeitweise Tiergerüche wahrgenommen werden, die jedoch als ortsüblich anzusehen sind.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach 20° bis 45°
Flachdächer 0° bis 5°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

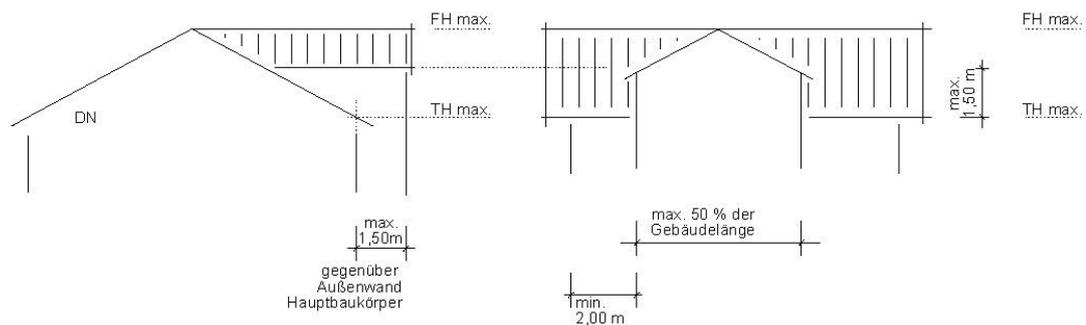
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sowie Videowände sind unzulässig.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffällige Drahtzäune oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z.B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

10. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

11. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Beläge herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen können entsprechend der abweichenden Bauweise reduziert werden.

14. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

15. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Werbeanlagen
8. Einfriedungen
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Sichtschutz und Einfriedungen
11. Verwendung offener Beläge
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Abstandsflächen der Gebäude
14. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Neuweiler, den

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Buchwald
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE**1. Bebauungsplan „Ortszentrum“**

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum“**Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler, Landkreis Calw****Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

23.11.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

02.12.2021

- Öffentliche Auslegung

10.12.2021 – 11.01.2022

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

19.07.2022

Ausgefertigt:

Neuweiler, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Neuweiler, den _____

Bürgermeister