

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald

Landkreis Calw

Die Bebauungsplanänderung 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 1:1.000

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete (MDW1) (§ 5a BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dörfliche Wohngebiete (MDW2) (§ 5a BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

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

- Wohngebäude,
- die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb in Planzeichnung –

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Pro Baugrundstück sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, folgende maximale überbaubare Flächen in den einzelnen Teilgebieten zulässig:

Grundfläche für Hauptgebäude je Teilgebiet pro Baugrundstück max. 260 m²

Grundfläche je Teilgebiet pro Baugrundstück im Sinne des § 19 (4) BauNVO,

- Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Teilgebiet (Süden Flst. Nr. 4/1) max. 100 m²

Teilgebiet (Nordosten Flst. Nr. 110/3) max. 230 m²

1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

– siehe Einschrieb in Planzeichnung –

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum, Aufstellfläche) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die öffentliche Straße heranrückt.

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

1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb des 15 m breiten Anbauverbotsstreifen zur Kreisstraße.

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. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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.

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

1.7.1 **Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Abriss-/Sanierungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit**

Gehölzfällungen und mögliche Eingriffe in Form von Abriss-/Sanierungsarbeiten an Gebäuden innerhalb und an der Grenze der Geltungsbereiche der Ergänzungssatzungen, welche in Zuge der Bebauung der Geltungsbereiche erfolgen, sind zu vermeiden.

Unvermeidbare Gehölzfällungen und Eingriffe in Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Zudem sind die betroffenen Gebäude oder die Gehölze vorab von einer fachkundigen Person nach Vogelnestern und Fledermausquartieren abzusuchen. Bei Befund sind diese zu verschließen und an den Bestandsgebäuden oder den umgebenden

eingriffsfernen Gehölzen für die vorkommenden Tierarten entsprechende Nist- und Quartierhilfen anzubringen. Art und Anzahl der Nisthilfen ist von einem Fachgutachter festzulegen.

1.7.2 Maßnahme 2: Ökologische Baubegleitung

Die mit der Überprüfung der Maßnahme 1 zu beauftragende fachkompetente Person ist nach ihrer Bestellung der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.

1.7.3 Maßnahme 3: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Nach Beenden der Baumaßnahme ist der Oberboden sofern möglich im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Alternativ ist ein Auftrag des Oberbodens auf einer geeigneten Ackerfläche möglich. Hierfür ist beim Landratsamt eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.7.4 Maßnahme 4: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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). Versickerungsmulden sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 30 cm anzudecken. Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in bewirtschafteten Zisternen zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.7.5 Maßnahme 5: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen oder Schotterrasen zu befestigen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen (Stellplätze etc.) ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

1.7.6 Maßnahme 6: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass 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 Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten 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 Leuchtgehäuses 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.

1.7.7 Maßnahme 7 Pflanzung von hochstämmigen Streuobstbäumen zur langfristigen Entwicklung von wertigen Streuobstbeständen.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume sollte auf standortheimische Sorten zurückgegriffen werden. Anknüpfend an die Neupflanzung ist eine mindestens 10-jährige Erziehungspflege sowie eine Erhaltungspflege für weitere 20 Jahre von Nöten.

Die Obstbäume sind gemäß den Angaben des Praxisleitfadens zur Aufwertung von Streuobstbeständen im kommunalen Ökokonto (AGRE STREUOBST 2014) zu pflanzen und langfristig zu pflegen. Der Grünlandbestand unter den Bäumen ist zweimal jährlich zu mähen, das anfallende Mahdgut ist abzufahren.

Sofern diese Flächen, nach der Anpflanzung, von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden, müssen die Bewirtschafter von Seiten der Gemeinde in Kenntnis gesetzt werden, dass es sich hierbei um Ausgleichsflächen handelt. Bei geplanter Beweidung dieser Flächen ist zu berücksichtigen, dass die neu gepflanzten Bäume einen entsprechend aufwendigen Schutz gegen die Einwirkung von Weidetieren benötigen, um diese zu erhalten.

Der Ausgleich erfolgt separat für jedes Teilgebiet und wird im Folgenden näher erläutert.

Flst. Nr. 4/1

Das entstehende Ökopunktedefizit von -4.920 ÖP wird durch die Pflanzung von 12 hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von 1.650 m² ausgeglichen. Durch die Pflanzung können 9.900 ÖP generiert werden. Es verbleibt ein Ökopunkteüberschuss von 4.980 ÖP.

Flst. Nr. 110/3

Das entstehende Ökopunktedefizit von -6.250 ÖP wird durch die Pflanzung von 14 hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von 2.002 m² ausgeglichen. Durch die Pflanzung können 12.012 ÖP generiert werden. Es verbleibt ein Ökopunkteüberschuss von 5.762 ÖP.

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

1.8.1 Pflanzbindung 1 (Pfb1) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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.

2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.4 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. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. 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).

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Immissionen

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße wird darauf hingewiesen, dass eine schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden (z.B. besonders schutzwürdige Räume, wie z.B. Schlafzimmer, sind auf der dem Lärm abgewandten Seite anzuordnen) anzustreben ist. In

der Rangfolge der Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18005 ist diese den Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (passiver Schallschutz gemäß DIN 4109, wie z.B. Schallschutzfenster, nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit technischer Raumlüftung etc.) vorzuziehen, diese kommen im Regelfall nur als letzte Schallschutzmaßnahme in Betracht.

2.7 Landwirtschaft

In dem an die Teilgebiete angrenzenden Bereichen befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald

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 1:1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
– siehe Einschrieb in Planzeichnung –

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

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

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachdeckung darf nur mit rotem, rotbraunem und schwarzem bis grauem Material erfolgen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

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. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

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

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

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.). Wasserundurchlässige Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung ausgeführt werden. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen. Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten dürfen entlang der öffentlichen Straßen Einfriedigungen und Grenzbepflanzungen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

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

7. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Fassadengestaltung
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
6. Einfriedungen

Reutlingen, den

Neuweiler, den

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

Martin Buchwald
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“****2. Örtliche Bauvorschriften Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“****Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald****Landkreis Calw**

Aufstellungsbeschluss	27.07.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	05.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	05.08.2021
- Einsichtnahme	13.08.2021 – 13.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.08.2021 – 13.09.2021
Auslegungsbeschluss	18.01.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	27.01.2022
- Öffentliche Auslegung	04.02.2022 – 07.03.2022
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	26.04.2022

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 wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Neuweiler, den _____

Bürgermeister