

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET DES
BEBAUUNGSPLANES „1. ÄNDERUNG SONNENHALDE SÜD“**

in Freudenstadt

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i. V. m. §§ 9 und 10 Bau-gesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 16.05.2017 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2

Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gara-gen und Carports sind mit Flachdächern zu errichten.

§ 3

Dachdeckung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

(1) Dachdeckung:

Satteldächer sind nur mit Ziegeleindeckung (Tonziegel) und Betondachsteinen zuläs-sig. Abweichend hiervon sind auf Satteldächern Solar- und Photovoltaikanlagen zu-lässig. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig. Die Flachdächer der Ga-ragen und Carports sind mit mindestens 10 cm Vegetationsschicht zu begrünen.

(2) Dachaufbauten:

Zulässig sind Dachaufbauten mit einer Länge von maximal zwei Drittel der Gebäude-länge mit einem Abstand zur Giebelwand von mind. 2,00 m und einem Abstand zur Traufe (Dachrand) von mind. 1,00 m. Der Abstand vom First muss ebenfalls mindes-tens 1,00 m betragen.

(3) Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die sicherstel-len, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkble-che.

(4) Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind Dacheinschnitte mit einer Länge von maximal der Hälfte der Gebäudelänge.

Bebauungsplan „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ in Freudenstadt

§ 4

Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind folgende Materialien: Putz, Holz.

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

§ 5

Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind zulässig, sofern sie den Festlegungen der aktuellen Werbesatzung der Stadt Freudenstadt entsprechen.

§ 6

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Befestigte Flächen und Stellplätze:

Offene Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege, Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Abstell- und Lagerflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Als Materialien können Schotterrasen, Kies-/Splittbelag, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenziegel, wasserdurchlässiges Betonpflaster oder wassergebundene Decken gewählt werden, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Private Grünflächen und Hausgärten:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Wiesenflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Es sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend den Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Pflanzlisten/Pflanzgeboten entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen. Entlang der Straßenkante ist ein Abstand von mind. 0,50 m von allem Bewuchs über 0,60m Höhe freizuhalten. Bepflanzungen sind auf diese Höhe zurück zu schneiden.

(3) Öffentliche Grünflächen

Es sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend den Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und den Pflanzlisten/Pflanzgeboten entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen. Die Pflege der öffentlichen Wiesen innerhalb des Baugebietes erfolgt extensiv mit zweimaliger Mahd im Jahr und Abräumen des Mähgutes. Die Wege sind als wassergebundene Decke auszuführen.

§ 7

Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Zulässig sind geschnittene Hecken mit max. 1,00 m Höhe aus Pflanzen der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. In den Hecken können Drahtzäune oder Gitterzäune bis 0,80 m integriert werden. Bei Einfriedungen entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 0,50 m einzuhalten. Im Bereich der Wendeplatte ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Einfriedungen im Bereich der Regenwasserrückhalte dürfen aus Sicherheitsgründen bis zu 1,50 m hoch sein.

Bebauungsplan „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ in Freudenstadt

(2) Andere Arten und Höhen von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

§ 8

Geländeveränderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten. Ausnahmen können in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Eine Ausnahme wird in Aussicht gestellt, soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 1,00m verändern.

§ 9

Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude bzw. Hausteil ist nur eine Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht. Antennen sollen in ihrer Farbwahl den Dach- bzw. Fassadenflächen angepasst werden.

§ 10

Leitungen/Versorgungsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen. Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Verkehrs- und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0,50 m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

§ 11

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

(1) Durch Mulden und Mulden-Rigolensysteme entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist der Abfluss des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, soweit i.S.d. Wassergesetz Baden-Württemberg abzuführen und in die Becken einzuleiten. Die Mulden und Mulden-Rigolensysteme sind mit einer 30cm starken Oberbodenschicht auszubilden. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) Arbeitsblatt 138 (DWA-A 138) ist zu beachten.

(2) Die Unterhaltung und Pflege der Mulden und Mulden-Rigolensysteme obliegt im privaten Grundstücksbereich den Anliegern. Die Anlieger sind verpflichtet, die Mulden und Mulden-Rigolensysteme zu unterhalten (freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

(3) Für das anfallende Dachwasser sind zusätzlich Zisternen herzustellen. Die Nutzung des Wassers kann z.B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung o.ä. genutzt werden. Zur Erfassung dieser Mengen

Bebauungsplan „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ in Freudenstadt

ist ein Wasserzähler des Wasserversorgungsunternehmens (Stadtwerke Freudenstadt) installieren zu lassen. Notüberläufe der Zisternen sind ausschließlich an den Regenwasserkanal anzuschließen.

(4) Die Zisternen sind abgestuft nach Grundstücksgrößen herzustellen, folgende Dimensionen sind mindestens herzustellen:

bis 500 m² Grundstücksfläche: mind. 3 m³ Fassungsvermögen;
Drosselabflussmenge (Q_{dr}) = 1,0 l/s
ab 500 m² Grundstücksfläche: mind. 4 m³ Fassungsvermögen;
Drosselabflussmenge (Q_{dr}) = 1,4 l/s

(5) Auf die Abwassersatzung der Stadt Freudenstadt bezüglich der Anrechenbarkeit der Zisternen wird verwiesen.

§ 12

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan "1. Änderung Sonnenhalde Süd" in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 02.05.2017 maßgebend.

§ 13

Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe § 12) bestehenden Vorschriften aufgehoben.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 15

Inkrafttreten

§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den 02.05.2017

S. Hentschel

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2017 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Freudenstadt, den 01.08.2017

S. Hentschel

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin