

1. TEXTTEIL – BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH ORTSKERN“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Planzeichnung M 1: 5.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bisherige Festsetzungen:

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen, zu deren Ausgestaltung (Dachform, Dachneigung etc.) und Bepflanzung/Begrünung, zu deren energetischen Nutzung sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze aus rechtskräftigen Bebauungsplänen außer Kraft. Die bisher geltende „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Garagen, Carports und Stellplätzen“ wird aufgehoben.

1. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.1. Garagen

Bei der Errichtung einer Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche senkrecht zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche angeordnet wird, ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen der Vorderkante des Garagentors und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten (Anlage 1 Nr. 1.1).

Bei der Errichtung einer Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche parallel zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche angeordnet wird, ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen der - parallel zur Verkehrsfläche angeordneten - Garagenaußenwand und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten. (Anlage 1 Nr. 1.1)

Die öffentliche und private Verkehrsfläche umfasst Gehwege, Radwege und Straßen aller Klassifizierungsarten.

Die Errichtung von Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung sowie die oben genannten Abstände zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind zu beachten.

1.2. Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände

Bei der Errichtung eines Carports als allseitig offener, überdachter Stellplatz, ist bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen dem Dachvorsprung und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten (Anlage 1 Nr. 1.2).

1.3. Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor

Bei der Errichtung eines Carports als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden und ohne Tor, ist bei senkrechter Anordnung zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Dachvorsprung und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten (Anlage 1 Nr. 1.3).

Bei der Errichtung eines Carports als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden und ohne Tor, ist bei paralleler Anordnung zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen der - parallel zur Verkehrsfläche angeordneten - Carportaußenwand und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten. Hierzu zählen auch Carports, welche direkt an eine Hauswand angebaut werden (Anlage 1 Nr. 1.3).

Die Errichtung von Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung sowie die oben genannten Abstände zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind zu beachten.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1. Art und Anzahl der Bepflanzungen

Auf je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, der die Stellplätze überschattet (Anlage 3 Pflanzliste). Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

2.2. Dach- bzw. Deckenbegrünung

Die Dachflächen **mit einer Mindestfläche von 12,5 m² (2,50 Meter x 5,00 Meter)** von Garagen und Carports sind mit einer Dach- bzw. Deckenbegrünung zu versehen. Die Dach- bzw. Deckenbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht).

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- a) Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein.
- b) Die belebte Substratschicht von mind. 10 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70% der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

3. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Garagen und Carports müssen auf deren Dachflächen die baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) getroffen werden. Auf Dachflächen von Garagen und Carports ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zulässig. Dachbegrünung und PV-Anlagen können hierbei kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Im Falle einer Kombination aus Gründach und PV-Anlage sind die PV-Module aufzuständern. Hierbei sind die PV-Module so aufzuständern, dass von der Modulunterkante zur Substratoberfläche ein Abstand von 30 – 40 cm gehalten wird. Werden PV-Anlagen mit Dachbegrünung kombiniert, ist auf einen ausreichenden Reihenabstand (ca. 50 cm) der Module zu achten, um eine ausreichende Belichtung sicherzustellen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind als befestigte Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Anlage 2 Wasserdurchlässige Beläge).

2. TEXTTEIL - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH ORTSKERN

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1: 5000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

1. Garagen und Carports

1.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer sind für Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig.

Pulldächer sind für Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 10° - 15° zulässig. Bei direktem Anbau an das Hauptgebäude darf der Hochpunkt des Pulldaches nur an der an das Hauptgebäude angeschlossenen Seite liegen. Hierbei darf die Dachneigung des Pulldaches ausnahmsweise bis maximal auf die Dachneigung des Hauptdaches angepasst werden.

Ebenso zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis 10°.

1.2. Terrassennutzung auf Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 5, 6 und 7 LBO)

Werden Garagen oder Carports direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage oder dem Carport zulässig. Diese Fläche ist von der Dachbegrünung ausgenommen. Mit der Dachterrasse ist ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

1.3. Größe der Garagen, Carports und Stellplätze

Garagenstellplätze und Carports müssen mindestens 5,00 m lang sein. Hintereinander und parallel zur Fahrgasse angeordnete Garagenstellplätze und Carports müssen mindestens 6,00 m lang sein.

Garagenstellplätze und Carports müssen mindestens 2,30 m breit sein. Diese Breite darf bis zu 0,1 m Abstand von jeder Längsseite der Stellplätze nicht durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Errichtung begrenzt sein. Der vorstehende Satz gilt nicht für Garagenstellplätze auf kraftbetriebenen Hebebühnen.

Garagenstellplätze für behinderte Menschen müssen mindestens 3,50 m breit sein.

Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Die Mindestgröße eines Stellplatzes beträgt 2,30 m x 5,00 m.

2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 37 Abs. 1 LBO)

Bei Errichtung von Gebäuden mit Wohneinheiten bzw. bei der Erweiterung oder Umnutzung von Gebäuden ist für jede (weitere) Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen herzustellen:

Geltungsbereich Walddorf – Teilbereich Ortskern: **1,5** Stellplätze je Wohneinheit

2.1. Gefangene Stellplätze

Gefangene Stellplätze (Stellplätze in zweiter Reihe) in Form von Garagen- oder Carportstellplätzen oder Stellplätze mit einem davor liegenden Stellplatz im Einfahrtbereich eines Grundstücks (erster Stellplatz grenzt an den öffentlichen oder privaten Verkehrsraum an), werden auf die notwendige Mindeststellplatzanzahl angerechnet.

Ist der öffentliche oder private Zufahrtsweg zu den notwendigen Stellplätzen länger als 10,00 m, ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass mit einem üblichen Kraftfahrzeug auf dem Grundstück gewendet werden kann.

3. TEXTTEIL – HINWEISE

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH ORTSKERN“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

Die Garagen und Carports dürfen keine eventuell erforderlichen Sichtfelder einschränken und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf übergeordneter Straße beeinträchtigen.

Fahrgassen

Die Breite von Fahrgassen, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, muß mindestens den Anforderungen der folgenden Tabelle entsprechen; Zwischenwerte sind zulässig:

Anordnung der Garagenstellplätze zur Fahrgasse im Winkel von	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Breite des Garagenstellplatzes von		
	2,3 m	2,4 m	2,5 m
90°	6,5	6	5,5
75°	5,5	5	5
60°	4,5	4	4
45°	3,5	3	3
bis 30°	3	3	3

Für Stellplätze, die am Ende der Fahrgasse in einem Winkel von 90° angeordnet sind, muß die Einfahrtsbreite mindestens 2,75 m betragen. Vor kraftbetriebenen Hebebühnen müssen die Fahrgassen mindestens 8,0 m breit sein, wenn die Hebebühnen Fahrspuren haben oder beim Absenken in die Fahrgasse hineinragen.

Fahrgassen, die nicht unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, müssen mindestens 2,75 m, Fahrgassen mit Gegenverkehr mindestens 5 m breit sein.

Stellplatzneigung

Rampen von Garagen, und damit auch Stellplätze vor Garagen, dürfen nicht mehr als 15 vom Hundert (= 8, 53°) geneigt sein. Die Breite der Fahrbahn auf diesen Rampen muss mindestens 2,75 m, in gewendelten Rampenbereichen mindestens 3,50 m betragen.

Zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 vom Hundert Neigung muß eine Fläche von mindestens 3,0 m Länge liegen, deren Neigung nicht mehr als 10 vom Hundert betragen darf.

Anlage 1: Vorgaben zur Anordnung und Gestaltung von Carports und Garagen

Anlage 2: Wasserdurchlässige Beläge

Anlage 3: Pflanzliste

Anlage 4: Beispielhaftes Bildmaterial

VERFAHRENSMERKMALE

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SATZUNG ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN IM ORTSTEIL WALDDORF – TEILBEREICH ORTSKERN“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG WALDDORF, KREIS REUTLINGEN

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	<u>29.06.2023</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>06.07.2023</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>14.07.2023 – 14.08.2023</u>
Satzungsbeschluss	<u>28.09.2023</u>

Ausgefertigt: Walddorfhäslach, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungs-
beschluss überein. Das Verfahren wurde
Ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich Walddorfhäslach, den _____

Bürgermeisterin