

Gemeinde  
Niedererschach



Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

GR-Sitzung 24.01.2022

Vorentwurf Stand: 20.12.2021

**kommunalPLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1861

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
	<b>1.1 Reines Wohngebiet (WR).....</b>	<b>3</b>
2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
	<b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....</b>	<b>3</b>
	<b>2.2 Zahl der Vollgeschosse .....</b>	<b>4</b>
	<b>2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) .....</b>	<b>4</b>
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
	<b>3.1 Bauweise .....</b>	<b>4</b>
	<b>3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....</b>	<b>5</b>
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	5
5	Verkehrsflächen .....	5
6	Private Grünflächen .....	5
7	Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	5
	<b>7.1 Abfanggraben .....</b>	<b>5</b>
	<b>7.2 Retentionszisterne .....</b>	<b>5</b>
8	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
	<b>8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.3 Außenbeleuchtung .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.4 Vermeidung von Vogelschlag .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.6 Dachbegrünung .....</b>	<b>6</b>
	<b>8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>8</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	8
	<b>1.1 Dachformen und Dachneigung .....</b>	<b>8</b>
	<b>1.2 Dacheindeckung .....</b>	<b>8</b>
	<b>1.3 Gestaltung von Nebenanlagen .....</b>	<b>8</b>
2	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis .....	8
3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	8
4	Einfriedungen zum öffentlichen Raum .....	9
5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser .....	9
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
1	Solarenergienutzung .....	10
2	Bodenschutz .....	10
3	Archäologische Funde .....	10
4	Geotechnik .....	10
5	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten .....	10
6	Grundwasserschutz .....	10
7	<b>Pflanzliste. ....</b>	<b>11</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

## **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO).

### **1.1 Reines Wohngebiet (WR)**

(§ 3 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude

#### Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinderbetreuung

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Planzeichnung festgesetzt

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen.

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der max. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der max. Firsthöhe (FH) in Meter über Normal Null (ü.NN) bestimmt.

Für die Baufelder gelten:

EFH – maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden):

WR-1 = 685,85 ü.NN

WR-2 = 686,50 ü.NN

WR-3 = 686,00 ü.NN

FH = maximal zulässige Firsthöhe:

WR-1 = 694,50 ü.NN

WR-2 = 690,00 ü.NN

WR-3 = 695,00 ü.NN

### Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als

O = offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Dachüberstände bis 0,5 m über die Baugrenze sind zulässig.

Terrassen und Balkone sind bis 2,50 m über die Baugrenze zulässig.

### **4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

#### **Private Verkehrsfläche**

Die private Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

### **6 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Nutzung: Grünfläche, Wiese, Garten.

### **7 Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Beschreibung.

#### **7.1 Abfanggraben**

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der öffentlichen Grünfläche hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als begrünzte Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

#### **7.2 Retentionszisterne**

Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0.05 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Dachgrundfläche und befestigter Hofffläche vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf ca.1 l/s zu drosseln. Das max. Retentionsvolumen ist auf 6 m<sup>3</sup> begrenzt.

## **8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### **8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) einschließlich wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,4 muss gewährleistet sein.

### **8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer einschließlich Dachgauben und Fassadenverkleidungen sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

### **8.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig.

Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

### **8.4 Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen (> 4m<sup>2</sup>) in Abstimmung mit dem Bauamt folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Ausschluss von Über-Eck-Verglasungen

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas, wie z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien

Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen, wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)

### **8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen)**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Sollten Gehölzrodungen erforderlich werden und diese außerhalb dieses genannten Zeitraumes erfolgen, so muss möglichst unmittelbar vor Entfernung des Gehölzes von fachkundiger Stelle überprüft werden, dass dennoch kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

### **8.6 Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Garagen und des Wohnhauses WR-3 sind extensiv zu begrünen.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, Ansaatstärke ca. 2 g/m<sup>2</sup>). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

## **8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **Baumanpflanzungen auf privaten Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (1. bis 2. Ordnung; Stammumfang bei Pflanzung mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 8-10 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artempfehlung siehe Pflanzliste Teil C Hinweise Ziffer 7).

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen und Dachneigung** Keine Festsetzung

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis**

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

### **3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

#### **4 Einfriedungen zum öffentlichen Raum**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maschendraht und Drahtzäune sind zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

#### **5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Mischsystem.

Das Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und über eine Retentionszisterne gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Auf dem Baugrundstück ist ein Kontrollschacht zu errichten. Dieser kann auch als Kombischacht ausgeführt werden.

Die Errichtung der Anlagen ist mit Plänen und Bildern zu dokumentieren und zur Abnahme zu melden.

Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde darf Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

## **C HINWEISE**

### **1 Solarenergienutzung**

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen oder zur Brauchwassererwärmung / Heizungsunterstützung wird empfohlen.

### **2 Bodenschutz**

... Text wird im Verfahren ergänzt.

### **3 Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4 Geotechnik**

... Text wird im Zuge des Planungsverfahrens ergänzt.

### **5 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### **6 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

## 7 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebietsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

### Baumanpflanzungen auf privaten Flächen

*(Qualität: Hochstamm mit Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm)*

Acer platanoides *	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata *	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche		

*\*insbesondere züchterisch bearbeitete klein- bzw. schmalkronige Sorten der genannten Arten*

*Zulässig sind außerdem alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen (Qualität: Hochstamm ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm).*

Aufgestellt: Tuttlingen, 20.12.2021

kommunalPLAN GmbH