

Gemeinde Niedereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan „Badäcker“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Niedereschach - Schabenhäusern

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unterlagen für die Sitzung am 19.04.2021

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 15.08.2019 sind grau hinterlegt.*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## I. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

---

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Die Wahl der Dachform ist frei.

#### **1.2. Dacheindeckung**

Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen und Dachinstallationen inkl. Ableitungssystem aus Material zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesen Materialien.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen. Auf geeigneten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

#### **1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

#### **1.4. Fassadengestaltung**

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

### **2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

---

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Automaten sind nicht zugelassen.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Nicht erwünscht ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen z.B. Thuja, Fichten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), nach denen es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit besonderen Schutzbedürfnissen handelt, sind für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. nur folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt-zugelassene Behandlungsanlagen (Deutsches Institut für Bautechnik)

Gemäß „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) können neben den bereits aufgeführten Belägen auch andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge verwendet werden. Für diese Beläge gelten jedoch strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

Andere wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Pflasterbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien in Verbindung mit Splittfugen sind nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Autowäsche auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig.

Der Entwässerung in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

Auf die Pflanzgebote im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

### **3.2. Einfriedungen**

Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Gehwegen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### **3.3. Stützmauern**

Von den öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Gehwegen ist mit Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Sie dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über den davor liegenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

## **4. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)**

Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z.B. Antennen oder Satellitenanlagen) pro Gebäude ist nicht zulässig.

## **5. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

## **6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 u. § 37 Abs. 1 LBO)**

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.08.2019 (2. Offenlage) für  
die Sitzung am 16.09.2019 (2. Offenlage)

Geänderte Fassung vom 26.03.2021 für  
die Sitzung am 19.04.2021

#### Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach , den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)