

Gemeinde

Niedereschach



Niedereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
„Steigäcker II“**

Regelverfahren

in Niedereschach – Fischbach

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 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 vom 04.04.2022 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

---

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden gilt für die Dachformen und Dachneigung:

- Die Wahl der Dachform ist frei
- Es sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig

Auf Nebenanlagen, Carports und Garagen gilt für Dachformen und Dachneigungen:

- Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend

#### 2.1.2 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 Dachstreifen begrenzt sein.

#### 2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen oder mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zu versehen. Kombinationen beider Nutzungsformen zulässig.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

## **2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW**

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden und eine Größe von max. 1m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.

## **2.3 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)**

### **2.3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Pflanzung standort- oder naturraumfremder Nadelgehölze, z.B. Thuja, Fichten

### **2.3.2 Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung der Stellplätze gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Dabei dürfen nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von 0,4 verwendet werden. Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **2.4 Einfriedungen**

Für Einfriedungen gilt:

- 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 entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Gehwegen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

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

Je Gebäude darf nur eine Antenne / Paraboloid Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 2.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

- Bezug von der Wohnungsgröße herstellen ?

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2022 für die Sitzung am - Abstimmungsfassung -



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)