

**Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Bebauungsplan
„Steigstraße“**

Regelverfahren

in Niedereschach

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 04.04.2022

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz 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 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

Auf den Hauptgebäuden gilt :

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°.

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

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-5°.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Kombination mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen.

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.
- 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 Metaldachflächen einfordern.
- Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen.

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

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude unterhalb der festsetzten Traufhöhe zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von einem Quadratmeter zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

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

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen ortstypisch und landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht erwünscht ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Nadelgehölzen z.B. Thuja, Fichten.
- Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Lebensraumfunktion und Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen, Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Für die Gestaltung von Stellplätzen 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.

3.3. 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.
- Im Bereich von festgesetzten Sichtfeldern dürfen Einfriedungen aller Art eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

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

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- 2 Stellplätze / Wohneinheit.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözingner

 **GFRÖRER**
INGENIEURE

Hohenzollernweg 1

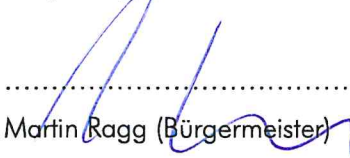
72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den **- 5. April 2022**


.....
Martin Ragg (Bürgermeister)

