

Gemeinde

Nierereschach



Gemeinde Nierereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Steigäcker II“

Regelverfahren

in Nierereschach – Fischbach

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 04.04.2024 für die Sitzung am 29.04.2024

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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 04.04.2024 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.

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.
- Werbeanlagen dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden und eine Größe von max. 1m² 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

2.4 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.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

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

Für Antennen und Anlagen für die Telekommunikation gilt:

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

2.6 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht (es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW

2.6.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheiten
- über 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheiten
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum (Garagen – oder Carportzufahrt) untergebracht sein, wenn dieser eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

- 2.7 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

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.04.2024 für die Sitzung am 29.04.2024



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

Bearbeiter:

Thomas Grözinger, Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)