

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

# OBERDORF SATZUNGSBESCHLUSS - TEILBEREICH 1

GEMARKUNG LANGENRAIN

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
C.	HINWEISE	8

**A. GRUNDLAGEN**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

**2. GELTUNGSBEREICH**

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

Nrn. 4, 5 Teil, 7, 7/2, 7/3, 22 Teil, 72/1, 72/10, 72/12, 72/14

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. BESTANDSCHUTZ**

Gebäude, Nutzungen und die Zahl der Wohneinheiten, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder baurechtlich verfahrenspflichtig verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## **2. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### **2.1. Dachneigung**

Die Dachneigung von Satteldächern wird festgelegt mit (DN):

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 : 35° - 45°

im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 : 30° - 42°

im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 : 25° - 38°

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind gem. den Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/ Dachterrasse genutzt werden.

### **2.2. Dachform**

Als Dachform zulässig sind nur Satteldächer (SD)

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.  
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

## **3. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

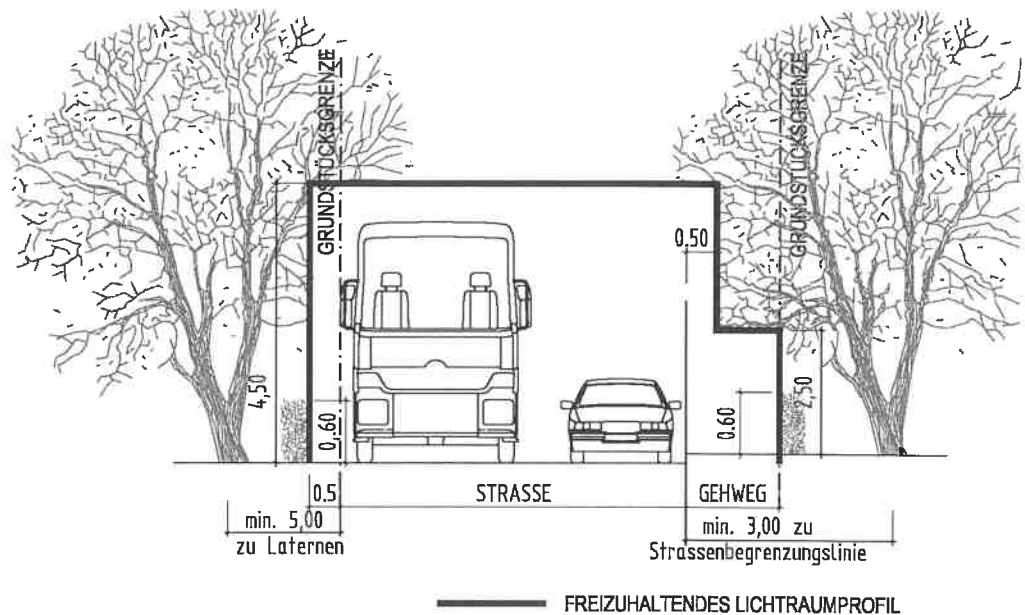
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

# „OBERDORF SATZUNGSBESCHLUSS - TEILBEREICH 1“

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

#### 4. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 0,50 m betragen.

#### 5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

Es wird festgesetzt, dass nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 der Stauraum vor den Garagen auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze angerechnet werden darf, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

## 6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

### 6.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände möglicherweise das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. In Teilbereichen kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeänderung überschreiten würden.

### 6.2. Stützmauern allgemein

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

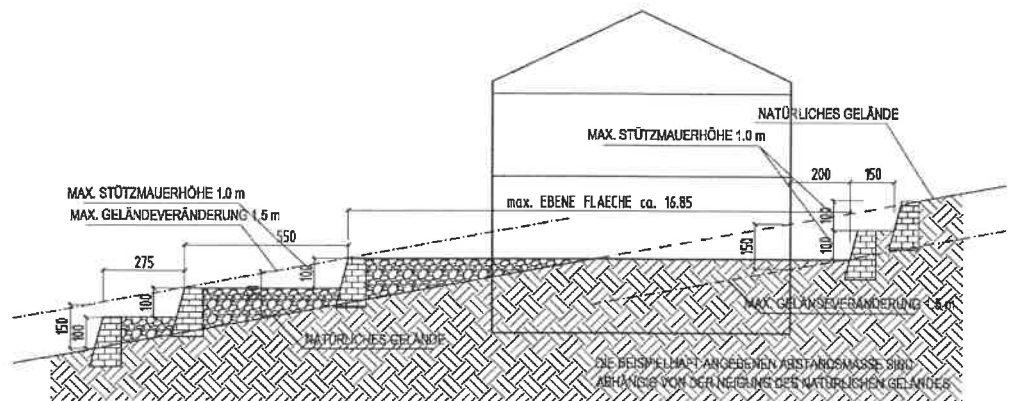
Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Hinweis: Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeänderung von 1,50 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1,0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein

# „OBERDORF SATZUNGSBESCHLUSS - TEILBEREICH 1“

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.



## 7. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

### 7.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

### 7.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Rückhaltung und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 3 m<sup>3</sup> Inhalt zuzüglich eines Rückhaltevolumens aufweisen. Dieses Rückhaltevolumen muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel entsprechend den nachfolgenden Ablaufmengen entleert werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1: Puffervolumen 20m<sup>3</sup> und gedrosselter Ablauf von 0,75l/s.

Allgemeines Wohngebiet WA2: Puffervolumen 11m<sup>3</sup> und gedrosselter Ablauf von 0,43l/s

# „OBERDORF SATZUNGSBESCHLUSS - TEILBEREICH 1“

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Allgemeines Wohngebiet WA3: Puffervolumen 7m<sup>3</sup> und gedrosselter Ablauf von 0,27l/s.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags sind Angaben über das gewählte Produkt, dessen Größe und Zulassung, sowie die Nennung des Fachbetriebs zur Einstellung der Schwimmerdrosseln zu machen.

Die Gemeindeverwaltung prüft nach Fertigstellung des Bauvorhabens den Einbau der Zisterne mit Rückhaltevolumen. Für die Rückhaltmenge und die Einstellung der Schwimmerdrossel ist die Bestätigung einer Fachfirma einzureichen.

### 7.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

### 7.4. Brauchwassernutzung

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

**8. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

**9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

**C. HINWEISE**

**1. BEBAUUNGSPLAN**

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Oberdorf“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

**2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

**3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN**

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

**4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN**

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach §37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.



## „OBERDORF SATZUNGSBESCHLUSS - TEILBEREICH 1“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unabhängig von dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Erdwärmesonden sind in den Zonen I, II und III / IIIA von Wasserschutzgebieten verboten. Nur wenn der Bohrpunkt außerhalb des genutzten Grundwasserleiters liegt, sind Erdwärmesonden in den Zonen III / IIIA hydrogeologisch unbedenklich. In der Zone IIIB von Wasserschutzgebieten ist der Bau von Erdwärmesonden in den meisten Fällen hydrogeologisch unbedenklich. In einigen Gebieten ist die zulässige Tiefe von Bohrungen für Erdwärmesonden beschränkt.

### 5. FREILEITUNGEN

Im Plangebiet verlaufen Niederspannungskabel sowie Niederspannungsfreileitungen der Gemeindewerke Bodanrück GmbH. Bauherren sollten sich diesbezüglich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd absprechen (Telefon-Nr.: 07461/709-603 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de). Der notwendige Sicherheitsabstand von 1m zur Freileitung ist jederzeit, auch von Baugeräten einzuhalten. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen

Allensbach, 14.12.2021

Bürgermeister:

Planer:

  
\_\_\_\_\_  


  
\_\_\_\_\_