



**Stadt Sulz a.N.  
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan  
„Auchwiesen“**

**Verfahren nach § 13b BauGB**

in Sulz a.N. - Bergfelden

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 13.08.21 für die Sitzung am 11.10.21

*Entwurf*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 25.11.2019 sind grau hinterlegt*

Dettenseer Straße 23		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. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- ~~Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)~~ 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

Für WAI und WAII gilt:

Zulässig sind:

- Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45°,
- Pultdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen vom 15° bis 35°.

Für WAIII gilt:

- Die Wahl der Dachform ist frei, die Dachneigung muss mindesten 15 ° betragen.
- Flachdächer sind unzulässig und von dieser Regelung ausgenommen.

#### 1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zugelassen,
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand zum Giebel mit ~~2,00 m~~ 1,50 m einhalten und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Vom First abgeschleppte Gauben sind unzulässig. Der Absatz zum First muss mindestens 0,6 m betragen.

#### 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.
- Die Verwendung von Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### 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 sind nur bis zu einer Größe von 1,00 Quadratmetern 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 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Steingartenflächen sind nicht zulässig.
- 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.

#### **3.3. Einfriedungen**

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Die Höhe der Einfriedungen wird zur öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt begrenzt 1,20 m.
- Die Höhe der Einfriedung aller Art entlang von Nachbargrundstücken richten sich nach dem Nachbarrechtsgesetz.

#### **3.4. Stützmauern**

- Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

#### **3.5. Geländemodellierung und -aufschüttungen**

Für Geländemodellierung und -aufschüttungen gilt:

- Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

- Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb von Baugruben von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig.

**Im Bereich WA II gilt:**

- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden und dürfen 1,20 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Größere Geländeunterschiede sind durch eine Böschung mit einer Neigung von max. 45 Grad oder Terrassierung auszugleichen.

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

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- 2 Stellplätze / Wohneinheit

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

**5. 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**

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten/ versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln (Rückhalteraum z.B. Retentionszisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Rückhalteraum muss dabei folgendes Mindestvolumen aufweisen:

- je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche = 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen

Versiegelte Fläche	Rückhaltevolumen
< / = 100 m <sup>2</sup>	2 m <sup>3</sup>
Bis 200 m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup>
Bis 300 m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup>
...	...

Auch die befestigten Flächen wie z.B. Hofflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum und auch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sondern sind über den Rückhalteraum an die Grundstücksentwässerung (Kontrollschacht) anzuschließen. Das Niederschlagswasser kann mit einem zusätzlichen Speichervolumen für die Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) durch die jeweiligen Bauherren erfolgen. Für die Berechnung der versiegelten Fläche ist die Abwassergebührensatzung der Stadt Sulz a.N. heranzuziehen.

**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 25.11.19 für die Sitzung am 09.12.19~~

Fassung vom 13.08.21 für die Sitzung am 11.10.21

**Bearbeiter:**

Laura Digiser, Jana Walter



Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Stadt Sulz a.N., den .....

.....

Gerd Hieber (Bürgermeister)