

**Stadt Sulz am Neckar  
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan „Hintergärten“ Stadtteil Renfrizhausen  
nach § 13b BauGB**

**Örtliche Bauvorschriften  
ENTWURF**

Stand: 23.09.2021



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)

## SCHRIFTLICHER TEIL

### II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN B-PLAN „HINTERGÄRTEN“

#### STADT SULZ AM NECKAR., GEMARKUNG RENFRIZHAUSEN, LANDKREIS ROTTWEIL

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

#### **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hintergärten“ in Sulz am Neckar, Stadtteil Renfrizhausen**

### **1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bergseits (südwestlich der geplanten Straße im Wohngebiet) sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 28° und 38° betragen.

Talseits (nordöstlich der geplanten Straße im Wohngebiet) sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf max. 38° betragen.

### **2. Dacheindeckung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel halten und dürfen insgesamt 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Einbindung im Hauptgebäude muss mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes sein.

Durchgängige Dachgaupen über 1/2 der Dachlänge sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig. Solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar /Photovoltaikanlagen) dürfen entsprechend aufgeständert werden.

Für Hauptgebäude sind Dachvorsprünge mit mindestens 60 cm an Trauf- und Giebel festgesetzt.

Flachdächer bzw. Dachflächen bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen und Carports.

### 3. Firstrichtung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

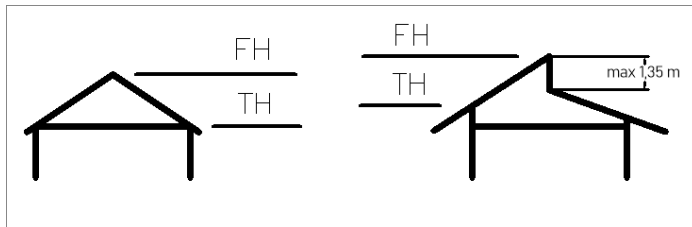
### 4. Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 74 Abs.1 LBO)

Die maximale Höhe von Hauptgebäuden, sowie deren Traufhöhen, dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße nicht überschreiten (Siehe Darstellung in der Systemskizze im Plan).

Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand

Firshöhe = Oberkante Firstziegel

Definition Firshöhe und Traufhöhe:



Die Traufhöhen sind auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Festsetzung:  $II = I + DG$        $II = I + UG$

### 5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung als Tafeln mit einer Größe von höchstens 0,50 m<sup>2</sup> angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

### 6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

### 7. Außenantennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

### 8. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

## 9. Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind auf die Geländebeziehungen so abzustimmen, dass keine größeren Geländemodellierungen erforderlich werden. Aufschüttungen und Aufgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländebezug sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig gegeneinander anzugleichen.

## 10. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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.

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.

Sulz a. N., den xx.xx.2021

Gerd Hieber  
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.2021

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner