



**Gemeinde Durchhausen**  
Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan „Schlossgärten“

# Örtliche Bauvorschriften

nach § 74 LBO

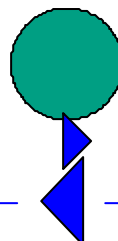
**Beschluss zur erneuten Offenlage - Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2021**

---

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann  
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch  
eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-  
und LandschaftsPlanung  
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265  
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **GEMEINDE DURCHHAUSEN**

Dorfstraße 51  
78591 Durchhausen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21                      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch                      Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 12.07.2021 / 26.07.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>5</b>
2.1.1	Dachform, Dachneigung	5
2.1.2	Dachdeckung, Solaranlagen, Dachbegrünung	5
2.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
2.1.4	Fasadengestaltung	5
<b>2.2</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen</b>	<b>6</b>
2.3.1	Unbebaute Grundstücksflächen	6
2.3.2	Stellplätze und Garagenvorplätze	6
2.3.3	Stützmauern	6
2.3.4	Einfriedungen	6
<b>2.4</b>	<b>Außenantennen</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Niederspannungsfreileitungen</b>	<b>7</b>
<b>2.6</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b>	<b>7</b>
<b>2.7</b>	<b>Vermeidung von Bodenaushub und Regenwasserbewirtschaftung</b>	<b>7</b>
2.7.1	Höhenlage der Grundstücke	7
2.7.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser; Vermeiden von Überschwemmungsgefahren	7
<b>3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>

# 1 Rechtsgrundlagen

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

## **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

## **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

## **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV))**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

## **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).

## **Trinkwasserverordnung (TrinkwV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

## **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW)**

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 LBO

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden geneigte Dachformen (GD) und Flachdächer (FD) mit 0 bis 8° Dachneigung gemäß den Planeinschriften im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den angegebenen Dachformen (GD und FD) zulässig. Flachdächer für Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

#### **2.1.2 Dachdeckung, Solaranlagen, Dachbegrünung**

Geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönungen rot, rotbraun, grau, anthrazit bis schwarz auszuführen. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer durch Schwermetalle, nicht zulässig.

Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen gilt:  
Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind generell zulässig.

#### **2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Solaranlagen sind von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen und sind unter Beachtung folgender Vorgaben auf Dächern zulässig:

- Maximale Höhe der Anlage: 1,00 m

#### **2.1.4 Fassadengestaltung**

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind bei der Gestaltung der Fassaden nicht zulässig.

Eine Fassadenbegrünung ist generell zulässig und erwünscht.

## **2.2 Werbeanlagen**

§ 74 Abs 1 Nr. 2

Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern im Wandbereich um den Hauseingang zulässig.

## **2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### **2.3.1 Unbebaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitest gehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 Abs. 5 BauGB zu erreichen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu begrünen. Mit Edelsplitt oder Schotter gestaltete Vor- und Hausgärten sind nicht zulässig.

Bei der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4) sind neben dem Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, Balkone, überdachte Eingänge, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gartenhäuser und Geräteschuppen, Müllboxen, Fahrradabstellgebäude, Schwimmbekken, Zuwegungen und dgl. sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Für die im Plan eingezeichneten Bäume besteht eine Pflanzbindung. Es sind mittelgroßkronige oder großkronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können um jeweils 3 m verschoben werden.

Bei Heckenpflanzungen sind die Vorgaben unter Ziffer 2.3.4 „Einfriedungen“ zu beachten.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten auf die Baufertigstellung (Schlussabnahme) folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

### **2.3.2 Stellplätze und Garagenvorplätze**

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drain-Pflaster, Splitt) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen.

### **2.3.3 Stützmauern**

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze der Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, als Natursteintrockenmauer, als Mauer mit Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

### **2.3.4 Einfriedungen**

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei der Pflanzung von Hecken von 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und zur offenen Landschaft darf 1,00 m nicht überschreiten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der nachstehenden Pflanzenliste „Naturnahe geschnittene Hecken“ zu verwenden.

Zur freien Landschaft hin sind freiwachsende Sträucher, möglichst heimische Arten, gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

## **2.4 Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Haus sind auf den Dachflächen maximal 2 Satellitenschüsseln und eine Antenne zulässig.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.6 Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

### Einzel- und Doppelhäuser

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Vorflächen von Garagen, sofern sie mindestens 5,00 m lang und 2,50 m breit sind, können als Stellplatz anerkannt werden.

### Mehrfamilienhäuser

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

## **2.7 Vermeidung von Bodenaushub und Regenwasserbewirtschaftung**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

### **2.7.1 Höhenlage der Grundstücke**

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von unnötigem Aushub soll die Höhenlage der privaten Baugrundstücke an das natürliche Geländeniveau weitestgehend angepasst werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für jedes Baugrundstück mehrere Bezugshöhen für die Außenanlagen in m über NN angegeben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. +/- 0,75 m Höhenunterschied zur jeweils nächst gelegenen angegebenen Bezugshöhe zulässig.

### **2.7.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser; Vermeiden von Überschwemmungsgefahren**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf privaten und öffentlichen Flächen, einschließlich der Dachflächen, anfallende Niederschlagswasser ist, getrennt vom Schmutzwasser, in die Regenwasserkanalisation bzw. die offenen Ableitungsgräben abzuleiten.

Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

### 3 Hinweise

#### Pflanzenlisten

##### Naturnahe geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Weißbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Ribes sanguineum</i>	- Blut-Johannisb.

*Crataegus laevigata* - Zweigriffl. Weißdorn

*Crataegus monogyna* - Eingriffl. Weißdorn

*Euonymus europaeus* - Paffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Gewöhl. Liguster

*Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche

*Ribes alpinum* - Alpen-Johannisbeere

*Rosa canina*, *Rosa gallica*, *Rosa glauca*, *Rosa pimpinellifolia*, *Rosa rubiginosa* Wildrosen

##### Heimische Straucharten (Auswahl)

*Amelanchier ovalis* - Echte Felsenbirne

*Berberis vulgaris* - Gewöhl. Berberitze

*Cornus mas* - Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel

*Corylus avellana* - Haselnuss

*Taxus baccata* Eibe

*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

##### Heimische Baumarten (mittelgroßkronig)

*Acer campestre* - Feldahorn

*Betula pendula* - Birke

*Carpinus betulus* - Weißbuche

*Malus sylvestris* - Wildapfel  
auch Sortenzüchtungen

*Pyrus communis* - Wildbirne  
auch Sortenzüchtungen

*Salix caprea* - Sal-Weide

*Sorbus aria* - Mehlbeere

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

*Sorbus torminalis* - Elsbeere

Standortgerechte Obstbäume -  
Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche

#### Gebäude- und Grundstücksentwässerung

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene (B) festgelegt, ist von den Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986-100 / DIN EN 12056 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen Zisternen



und Teiche generell zulässig. Überläufe sind an die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung anzuschließen.

4. Wasser aus Dränleitungen darf nur in Regenkanäle oder in Gewässer (Mulde, Graben) eingeleitet werden. Die geplante Tiefe der Regenkanäle ist nicht auf die zu erwartende Tiefe von Drainagen abgestimmt.
5. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

### **Umgang mit Boden**

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
2. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
3. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
4. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
5. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
6. Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
7. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
8. Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Grundstücken sind für die Tierwelt verträgliche Lichtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Leuchtmittel.
9. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....  
Simon Axt, Bürgermeister