

**Satzung**  
**über die örtlichen Bauvorschriften**  
**zum Bebauungsplan „Kreenried-Käfersulgen“**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020
- Nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreenried“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 28.09.2021 des Bebauungsplans „Kreenried-Käfersulgen“ der Gemeinde Eichstegen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Die Festsetzungen gelten für Teilfläche der Flurstücke Nr.246 und 258, Gemarkung Eichstegen.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreenried-Käfersulgen“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ... 28.09.2021 ...
- Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ... 28.09.2021 ...

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreenried“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eichstegen, den .....

.....

Artur Rauch  
Bürgermeister

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen

1. Örtliche Bauvorschriften
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 2.1 Dachform und Dachneigung  
Zulässig mit den jeweils folgenden Dachneigungen sind die Dachformen  
Satteldach (SD) Neigung: 20° - 35°  
Walmdach (WD) Neigung: 20° - 35°  
Zeltdach (ZD) Neigung: 20° - 35°  
Flachdach (FD) Neigung: 0° - 5°  
nur für Garagen und vgl.
- 2.2 Dachdeckung  
Bei allen geneigten Dachflächen ab 10° der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung und Flächen zur Gewinnung von Solarenergie.  
Dachdeckungen von aneinandergrenzenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind im selben Material und Farbton auszuführen; hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- 2.3 Dachbegrünung  
Flachdächer auf Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10cm betragen. Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.), Dachflächen mit Solarenergiegewinnungsanlagen, Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 2.4 Anlagen zur Solarenergiegewinnung  
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.  
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Flachdächern dürfen geneigt errichtet werden.

- 2.5 Außenwandflächen, Fassadengestaltung
- Grelle Farben und reflektierende Materialien (verglaste Flächen ausgenommen) sind unzulässig
- 3 Anlagen zur Regenwasserbehandlung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO
- Bei der Neubaufäche sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist aus folgenden Möglichkeiten zu wählen:
- a) Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung (Dicke min. 10cm), Teichanlage
  - b) Verdunstung: Dachbegrünung (Dicke min. 10cm)
  - c) Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne
  - d) (Mulden-)Versickerung: über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht. Hinweis: ein Überfließen des zu versickernden Regenwassers in angrenzende Grundstücke ist zu vermeiden.
- Hinweis zu Zisternen:
- Bei der Erstellung einer Regenwasserzisterne soll das Retentionsvolumen mindestens  $2\text{m}^3$  pro  $100\text{m}^2$  versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll  $0,2\text{l} / \text{s} / 2\text{m}^3$  betragen.
- Sofern in Zisternen gesammeltes Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung des Landratsamtes anzuzeigen.
- Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.
- 4 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen und Mauern mit einem Grenzabstand von mind. 50cm und einer Höhe von max. 80cm zulässig.
- Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Flächen anschließen, sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- Eine tiergruppenschädliche Anordnung aller Einfriedungen ist unzulässig. Hierzu zählen z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder engmaschige Drahtzäune.
- Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune) entlang öffentlicher Straßen und Wege bis max. 0,80m Höhe, sonst bis 1,20m Höhe zulässig.

- 4.1 Aufschüttungen und Geländemodellierungen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO
- Es ist ein harmonischer Geländeausgleich zu den Nachbargrundstücken im Geltungsbereich vorzunehmen. Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen sind gem. § 6 LBOVVO in den Bauvorlagen darzustellen. Kulturfähiger Oberboden ist im Vorfeld zu sichern und nach erfolgtem Bodenab- / Bodenauftrag wieder einzubauen.
- 4.2 Außenantennen § 74 Abs.3 Nr.1 LBO
- Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund ihres Standorts anzupassen. Je Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

### III. HINWEISE

#### 3.1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen. In diesem Falle ist die Kreisarchäologie zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch, paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 3.2 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse und der Drainageleitungen im Freispiegel besteht nicht.

#### 3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu benachrichtigen. Das „**Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen**“ des Landratsamts - Umweltschutzamt ist zu beachten.

Ebenso wird auf das Merkblatt „**Bodenaushub und seine Verwertung**“ des Landratsamts - Umweltschutzamt hingewiesen. Beide Merkblätter können über die Homepage des Landratsamts bezogen.

Auf die Paragraphen §3 Abs.4 **LKreiWiG** und §2 Abs.3 **LBodSchAG** wird hingewiesen.

#### 3.4 Schutzgebiete

Im nördlichen Bereich direkt anschließend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Schutzgebiets-Nr. 4.36.050 Altshausen-Laubbach-Fleischwangen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete.

#### 3.5 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern
- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.

- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten.

### 3.6 Archäologische Funde

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten während der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen (Tel: 07071 / 757-2413 oder 07071 / 757-2449 / Fax: 07071 / 757-2431) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen (§ 20 DSchG).

### 3.7 Nutzungen

Im Umfeld sind landwirtschaftliche Betriebe bestehend. Die Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen reichen bis direkt an die Baugebietsgrenze des Geltungsbereiches heran. Durch den Bestand gegebene Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzungen sind zu tolerieren.

## IV. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Eichstegen, Ortsteil Käfersulgen  
Bebauungsplan „Kreenried-Käfersulgen“  
Gesamtfläche 3.680 m<sup>2</sup>

Bruttobauland (Bbl)		3.680 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen gesamt		359 m <sup>2</sup>	9,8 %
Private Straße	169 m <sup>2</sup>		4,6 %
Landwirtsch.Weg	190 m <sup>2</sup>		5,1 %
private Grünfläche		1.925 m <sup>2</sup>	52,3 %
Nettobauland		1.396 m <sup>2</sup>	37,9 %