

Gemeinde Schopfloch  
Landkreis Freudenstadt



# Bebauungsplan „Herrengarten – Erweiterung und 2. Änderung“

in Schopfloch - Oberiflingen

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 10.02.2022



## I. Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund der LBO und Gemeindeverordnung 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74. Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

---

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

#### **1.2. Dacheindeckung**

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton erfolgen.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen versehen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, müssen jedoch aus nicht störend reflektierendem bzw. nicht blendendem Material bestehen. Auf geneigten Dächern sind diese Anlagen nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung zulässig.

Eine Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist erwünscht.

#### **1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Anlagen zur Nutzung solarer Energien.

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, als stehende Gauben bis max. ½ der Gebäudelänge. Sie sollen einmal unterteilt sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,50 m betragen.

Notwendige Aufbauten für technische Anlagen (Aufzüge etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt 6 x 6 m je Einzelgebäude um bis zu 3,0 m überschreiten.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

#### **1.4. Fassadengestaltung**

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig.



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

---

Da das Gebiet sehr exponiert liegt, ist bzgl. der Werbeanlagen Zurückhaltung notwendig.

Werbeanlagen sind zulässig an der Stätte der Leistung, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Einfahrt zugewandten Gebäudeseiten. Diese können unbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis insgesamt 4 m<sup>2</sup> je Gewerbebetrieb.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf max. 6 m über EFH nicht überschreiten.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen und Werbeanlagen, die auf eine Fernwirkung abzielen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen in Richtung K 4760 sind als Ausnahme zulässig, sofern sie den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen und keine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild und die Landschaft zu erwarten sind, d.h. wenn sie keine Fernwirkung haben.

Weitere Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Einzelfällen zulässig.

## **3. Gestalt der unbebauten Grundstücksflächen (§74. Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

### **3.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind neu anzulegende PKW-Stellplätze und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### **3.2. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen und den Grundstücksein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen bis 2,00 m Höhe sind zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von ca. 15 cm frei zu halten. Von öffentlichen Verkehrswegen und Gehwegen ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Um eine bessere Erreichbarkeit und so einen höheren Nutzen der Bepflanzung für die Tierwelt zu erreichen, ist das Pflanzgebot, welches an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, von Einfriedungen frei zu halten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

### **3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Flächen, die nicht als Betriebsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



### **3.4. Geländeaufschüttungen**

Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden, wobei auf die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen ist.

Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder Natursteinmauern zulässig.

### **3.5. Müllstandplätze**

Müllabstandplätze und Standorte für Recyclingbehälter sind möglichst in die Gebäude zu integrieren. Bei Freistellung sind sie mit geeigneten Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.

### **3.6. Kleinwindanlagen**

Genehmigungspflichtige Kleinwindanlagen sind aus Gründen des Lärmschutzes und des Landschaftsbildes nicht zulässig.

## **4. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§74. Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

---

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolspiegel sollen hinsichtlich der Farbgebung den in seiner direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angepasst werden.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

## **5. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§74. Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

---

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.



### III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

**Aufgestellt:**

Schopfloch, den 17.12.2020

**Geändert:**

Schopfloch, den 28.10.2021

**Keine Änderung:**

Schopfloch, den 10.02.2022

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Schopfloch, den 10.02.2022

.....  
Klaas Klaassen, Bürgermeister

**Bearbeiter:**

Sophia Stockburger  
Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten