



Dauchingen
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Käppelewasen II“

Verfahren nach § 13a BauGB

Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB i.V.m. § 215a (4) BauGB und § 13a BauGB
in Dauchingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

01.06.2026

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 26.10.2023 sind zur schnelleren Lesbarkeit grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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 vom 01.06.2026 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen.
- ~~Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.~~
- Dachaufbauten dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

2.1.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – unzulässig. Sie dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen.
- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.
- Flachdächer sind zu begrünen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Satz 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 auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.

- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von einem Quadratmeter zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

2.3 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)

2.3.1 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.
- Das Anlegen von Schottergärten oder Steinböden, deren Lebensraumfunktion und Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen, Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
- ~~Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.~~
- ~~Windkraftanlagen sind nicht zulässig.~~

2.3.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Die Höhe der restlichen Einfriedungen richtet sich nach dem Nachbarschaftsrecht.

2.3.3 Geländemodellierung und -aufschüttungen

Die Oberfläche des Geländes darf nur zur Anpassung an die Geschossebenen der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsflächen und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden.

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

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

Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Stauraumbereiche und Zufahrten vor Garagen oder Carports und gefangene Stellplätze – also Stellplätze welche nicht unabhängig voneinander angefahren werden können – sind nicht als Stellplätze im genannten Sinn anrechenbar. Die nachzuweisenden Stellplätze müssen zu jeder Zeit und unabhängig voneinander zu- und abfahrbar sein.

Zusätzlich ist bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten für jeweils drei Wohneinheiten ein Besucherstellplatz anzulegen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Besucherstellplätze eine Dezimalzahl, so wird aufgerundet.

Fassung:

Fassung vom 01.06.2026

Bearbeiter:

Axel Philipp



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Dauchingen, den

.....

Torben Dorn(Bürgermeister)