

**Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt**



Bebauungsplan „Bergwiese – 4. Änderung“

Verfahren nach §13a BauGB

in Dornstetten - Aach

Örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 23.06.2026



I. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr.44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), 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 planungsrechtlichen 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

Folgende Dachformen sind zulässig: Flachdach, Satteldach, Walmdach.

Es ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig.

Es ist eine maximale Dachneigung von 38° zulässig.

1.2. Ausschluss von Staffelgeschossen

Zurückgesetzte Geschosse über einem obersten Geschoss (Staffeldachgeschosse) sind unzulässig.

1.2. Dacheindeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

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.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der Dachseite zulässig. Bei Wiederkehren ist eine Länge von maximal der Giebelbreite des Gebäudes zulässig.

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)

Werbeanlagen dürfen insgesamt 1 qm (Ansichtsfläche) je Grundstück nicht überschreiten. Sie sind unbeleuchtet auszuführen

Automaten sind nicht zugelassen.



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)

3.1. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu 1,50 m Höhe an den anderen Grundstücksseiten zulässig. Sie müssen einen Abstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehweg) und einen freien Bodenabstand von mind. 15 cm einhalten.

Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen.

Kunstrasen ist nicht zulässig.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des §9 Abs. 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter, Schotterflächen).

3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß von max. 1,50 m Höhe beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe des Stützbauwerks ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von mind. 1,00 m in der Tiefe herzustellen. Die nachfolgenden Stützbauwerke, auch wenn es mehrere sind, dürfen jeweils eine Höhe von max. 1,00 m haben. Die Höhe vom Mauerfuß bis zum höchsten Punkt der Abtreppung darf maximal 5,00 m betragen. Bei angrenzenden Straßen, Gehwegen oder Zufahrten ist ein waagerechter Schutzstreifen von mind. 0,50 m vor dem Stützmauerwerk einzuhalten.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

3.4. Müllstandplätze

Für bewegliche Müllbehälter sind verdeckte Plätze oder geschlossene Behältnisse zu errichten, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden können.



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 ihrer direkten Umgebung vorherrschenden Baustoffen angeglichen 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)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

III. Hinweise

Siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgestellt:

Dornstetten, den 24.03.2026

Geändert:

Dornstetten, den 23.06.2026

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den 23.06.2026

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

.....
Bernhard Haas, Bürgermeister