

Gemeinde Eberhardzell  
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
"Kohlacker"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
3	Satzung
4	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
5	Verfahrensvermerke

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch</b>                          | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)   |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung</b>                  | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung</b>                  | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | <b>Planungssicherstellungsgesetz</b>          | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)   |
| 1.5 | <b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg</b> | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4)  |
| 1.6 | <b>Gemeindeordnung für Baden-Württemberg</b>  | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)  |
| 1.7 | <b>Bundesnaturschutzgesetz</b>                | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)  |
| 1.8 | <b>Naturschutzgesetz Baden-Württemberg</b>    | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)   |

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)



2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohlacker" der Gemeinde Eberhardzell.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

**Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Widerkehre, Wintergärten) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3

SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung, Penthouse-Geschosse/Staffelgeschosse sind unzulässig;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe)

## **2.4 Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	24-42°
<b>WD:</b>	12-24°
<b>PD:</b>	12-24°
<b>FD</b>	0 – 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## **2.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Nebenanlagen sowie Garagen (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## **2.6 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



## **2.7 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## **2.8 Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind in einem Abstand von maximal 5,00 m vom Gebäude bis zur Kellerfußbodenhöhe (Rohfußboden) zulässig.

Aufschüttungen zur Terrassenherstellung sind in einem Abstand bis max. 5,00 m vom Gebäude bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) zulässig.

An Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zum ursprünglichen Gelände herzustellen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein höhengleicher Geländeübergang zur Verkehrsfläche herzustellen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

## **2.9 Einfriedungen in dem Baugebiet**

Mauern und sonstige nicht durchlässige Einfriedungen (aus Stahl/Kunststoff) über eine Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedung sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)



Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eberhardzell die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" in öffentlicher Sitzung am 30.05.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.03.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 14.03.2022. Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" wird die jeweilige Begründung vom 14.03.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

#### § 4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" der Gemeinde Eberhardzell treten mit der orts-  
üblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eberhardzell, den 16.06.2022



(Guntram Grabherr, Bürgermeister)



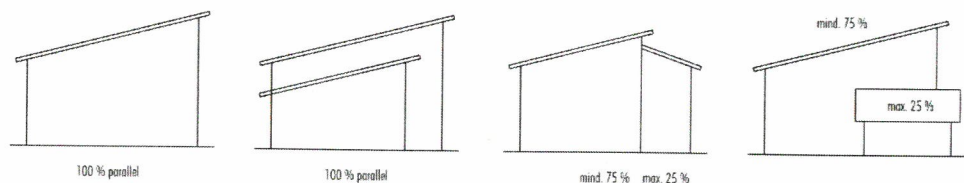
(Dienstsiegel)

## 4.1 Örtliche Bauvorschriften

### 4.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 4.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Walmdaches oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



Für Flachdachgebäude gilt als maximale Gesamthöhe die festgesetzte WH ü. NHN. Penthouse- bzw. Staffelgeschosse, die zu sehr in Erscheinung treten würden, werden somit ausgeschlossen. Hiermit wird sichergestellt, dass aus städtebaulicher Sicht nur ortbildverträgliche Flachdachgebäude errichtet werden können.

- 4.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 4.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte



Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen. Solaranlagen auf Flachdächern von Nebenanlagen sowie Gargoen dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

- 4.1.1.4 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet.
- 4.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 4.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung östlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Eberhardzell weist im Wesentlichen rote bis rotbraune sowie Betongrau bis Anthrazitgrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 4.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

#### **4.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 4.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Geländeabtrag bzw. Geländeauftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximalausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.
- 4.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Daher wurden Mauern und andere nicht durchlässige Materialien in der Höhe beschränkt.



**5.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2022. Der Beschluss wurde am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 04.03.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 03.02.2022).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2022; Entwurfsfassung vom 14.03.2022; Bekanntmachung am 17.03.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**5.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 27.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.03.2022 (Entwurfsfassung vom 14.03.2022; Billigungsbeschluss vom 14.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**5.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2022 über die Entwurfsfassung vom 14.03.2022.

Eberhardzell, den 16.06.2022

  
.....  
(Herr Grabherr, Bürgermeister)

## 5.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" in der Fassung vom 14.03.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.05.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Eberhardzell, den 16.06.2022

  
.....  
(Herr Grabherr, Bürgermeister)

## 5.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.6.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kohläcker" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eberhardzell, den 16.06.2022

  
.....  
(Herr Grabherr, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.03.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... i.A. David Blum

(i.A. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.