

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Görwihl zum Bebauungsplan „Breite“

Aufgrund

- des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), i.V.m.
- des § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025 jeweils in der letztgültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Görwihl in öffentlicher Sitzung am 22.09.2025 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Breite" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 22.09.2025.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer und Fassade (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dächer in Form von Satteldächern (SD), auch in den Unterformen Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach sowie mit versetzten Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind Dächer in Form von Flachdächern (FD) und flachgeneigten Dächern als Pultdach (PD) und Satteldach (SD), auch in den Unterformen Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach sowie mit versetzten Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 1.3. Garagen und Carports sind entweder in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes einzubinden oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° -15° Dachneigung) von Garagen und Carports zulässig, wenn sie begrünt werden (mind. 10 cm Substratstärke, extensiv begrünt).

- 1.4 Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.
- 1.5 Die Dacheindeckung der Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Die flachen und flach geneigten Dächer in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 können außerdem begrünt hergestellt werden (mind. 10 cm Substratstärke, extensiv begrünt).
- 1.6 Dachgaupen sind in der Form von Schleppgaupen, Dreiecksgaupen oder Giebelgaupen allgemein zulässig. Die Mindestneigung der Gaupen muss 15 Grad betragen. Sie dürfen sich insgesamt über maximal zwei Drittel der Dachlänge (Trauflänge), bezogen auf die jeweilige Dachseite, erstrecken. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 0,80 m einzuhalten. Der Mindestabstand des Gaupenansatzes zur Firstlinie beträgt 0,50 m bzw. eine Ziegel- oder Dachsteinreihe.
- Die maximale Ansichtshöhe der Gaupe ist auf 1,50 m begrenzt. Bei Dreiecksgaupen ist die Ansichtshöhe im Mittel zu ermitteln. Die Dachfläche des Hauptdaches einschließlich der Trauflinie muss unterhalb der Dachgaupe durchlaufen.
- 1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig und aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.

Hinweis: Auf die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

2 Attikageschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im WA3 sind dritte Obergeschosse (Nicht-Vollgeschosse) mit Rücksprüngen, sog. Attika, auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 2,5 m an der nach Süden ausgerichteten Fassadenseiten und ein Rücksprung von mindestens 1,0 m an mindestens einer weiteren Fassadenseite gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen).

Hinweis: Die Neigung der Dachflächen aller Attikageschosse soll möglichst so ausgerichtet werden, dass eine bestmögliche Nutzung von Sonnenenergie gewährleistet wird, insbesondere durch eine Neigung in Richtung Süden.

3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hinweis: Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig.
- 3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

- 4.1 Maximale Höhe über OK Verkehrsfläche bei
- | | |
|-------------------------|-------|
| Holz- oder Metallzäunen | 1,2 m |
| Hecken | 1,2 m |
| Sockelmauern | 0,3 m |
- 4.2 Zulässig sind Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,20 m einzuhalten. Metallzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig.
- 4.3 Einfriedungen (Zäune, Mauern, Sockel etc.) sind so auszuführen, dass sie für Kleintiere durchlässig bleiben.
- Zäune sind nur mit einem lichten Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig.
 - Sockel und Mauern sind entweder durchlässig auszuführen oder in Abständen von höchstens 10 m mit Öffnungen von mindestens 10 x 10 cm zu versehen.
 - Vollständig bodendichte Einfriedungen sind unzulässig.
 - Hecken gelten als durchlässig und sind von den Anforderungen dieses Absatzes ausgenommen.

5 Abstände von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, für bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art sowie Stützmauern (nachrichtliche Übernahme aus der Gemeindesatzung vom 29.12.1975)

- 5.1 Auf den längs der öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen befindlichen Grundstücken dürfen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen aller Art nur in einer Entfernung von mindestens 2 m errichtet werden. Für Einfriedungen aller Art und Stützmauern gilt eine Mindestentfernung von 1 m. Die Entfernungen sind zu bemessen von der grundbuchmäßigen Grenze der Straßen, Wege und Plätze.

5.2 Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

6 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich auf einer Tiefe von mindestens 1,0 m anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,2 m bei horizontalem Versatz von mind. 0,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen.

Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,5 l/s je 100 m² befestigte Dachfläche nachzuweisen.

Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgesetzt. Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen oder die dafür vorgesehenen Regenwasserkanäle auf den Grundstücken (LR 5 – 7) anzuschließen. Bei Anschluss an die Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen darf die Höhenlage des Überlaufanschlusses maximal 1,0 m unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante liegen. Andere Höhenlagen des Anschlusses sind zulässig, sofern ein ausreichendes Gefälle zum Kanal eingehalten wird. Diese Festlegung dient der Gewährleistung eines ausreichenden Gefälles sowie dem Schutz vor Rückstau. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Einzelfall zu prüfen und entsprechend bei der Planung und Ausführung der Zisterne zu berücksichtigen.

Ausnahmen beim Anschluss des Notüberlaufes, z.B.:

- a) durch die Installation einer Hebeanlage für den Zisternenüberlauf oder
 - b) bei Grundstücken, die unmittelbar an eine öffentliche Grünfläche bzw. den Entwässerungsgraben (WA4) angrenzen, durch eine direkte Ableitung
- können im Einzelfall zugelassen werden.

8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- 8.1 In Gebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten:
- | | |
|---|-----------------|
| - für Wohnungen über 60 m ² auf | 1,5 Stellplätze |
| - für Wohnungen über 100 m ² auf | 2,0 Stellplätze |
- 8.2 In Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten:
- | | |
|----------------------|-----------------|
| - je Wohneinheit auf | 1,5 Stellplätze |
|----------------------|-----------------|
- 8.3 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird kaufmännisch gerundet. Auf die notwendigen Stellplätze können auch die Stauräume vor Garagen und Carports angerechnet werden, sofern sie eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

9 Ausschluss von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

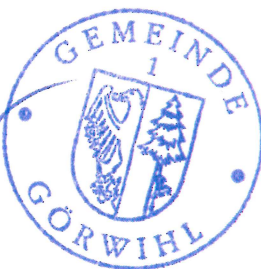
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Görwihl, den 22.09.2025

Mike Biehler
Bürgermeister

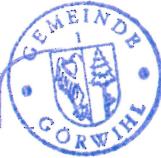


Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Görwihl übereinstimmen.

Görwihl, den 26.09.2025

Mike Biehler
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 30.09.2025.

Görwihl, den 30.09.2025

Mike Biehler
Bürgermeister

