



Gemeinde Bisingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Brühlstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Bisingen – Steinhofen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 18.03.2026

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

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

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22)
- 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 Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 18.03.2026 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 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude gilt:

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°.

Für Garagen und Nebenanlagen gilt:

Die Wahl der Dachform ist frei. Flachdächer sind zu begrünen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 28° unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Es sind nur gleichartige Gauben sowie liegenden Dachfenster auf einer Dachfläche zulässig.
- Dachaufbauten dürfen insgesamt d.h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 50% der Firstlänge des Hauptdaches sein.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst muss mind. 0,5 m (Ansichtsmaß), der Abstand zum Giebel muss mind. 1,5 m, der Abstand zur Dachrinne mind. 0,5 m betragen. Bei Reihen- oder Doppelhäusern sind auf einer Dachseite nur gleichartige Dachgauben zulässig.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

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

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Wirkung zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen 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 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.3.1 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sein.
- Der Abstand von Einhausung zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.3.2 Einfriedung

Für Einfriedungen gilt:

- Tote Einfriedungen sind bis max. 1,20 m zulässig.
- Als tote Einfriedungen sind zulässig Holz- oder Metallkonstruktionen, sowie Sockelmauern bis max. 0,5 m Höhe
- Lebende Einfriedungen sind als Formhecken bis max. 1,50m zulässig und mit einheimischen Laubsträuchern auszubilden.
- Gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen dürfen max. 1,0 m hoch sein.
- Einfriedungen und notwendige Stützmauern dürfen erst 0,50 m hinter der Fahrbahnbegrenzungslinie errichtet werden.
- Bei Einfriedungen die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Solarzäune sind auch abweichend von den vorstehenden Regelungen zulässig, solange diese die Verkehrssicherheit im Bereich von Grundstückszufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen nicht negativ beeinträchtigen.

2.4 Geländemodellierungen

Für Geländemodellierungen gilt:

- Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. +/- 0,80 m zulässig.
- Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken, bedingt durch Auffüllungen sind mit max. 45 Grad abzuböschten.

**2.4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf bis zu zwei Stellplätze erhöht
(es gilt § 37 LBO BW), § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW**

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- über 50 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum (Garagen- oder Carportzufahrt) untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mind, 5,50 m aufweist.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 18.03.2026

Bearbeiter:

Stefanie Agner, 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 Gemeinde Bisingen, den

.....

Roman Waizenegger (Bürgermeister)