

Satzung über die Zulässigkeit von Flachdächern im Gemeindegebiet von Tiefenbronn in Verbindung mit der Gestaltung von Flachdächern

Fassung vom 21.07.2023

Ziel der Satzung:

Die Satzung dient baugestalterischen und klimatischen Zwecken. Ziel dieser Satzung ist es, eine moderne Gebäudegestaltung mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern in Verbindung mit begrünten Dachflächen in der Gemeinde Tiefenbronn im Sinne einer klimaangepassten Bauweise zu ermöglichen und den Anteil dieser Dachform im Gemeindegebiet zu erhöhen. Als Ermächtigungsgrundlage dient § 74 Absatz 1 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg.

Gesetzesgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg, § 74 Örtliche Bauvorschriften, Absatz 1, Nr. 1:

„Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,....“

Satzung:

Gemäß § 74 Abs. 6 sowie § 74 Abs. 1 Nr. 1 **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

in Verbindung mit § 4 der **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** in der Fassung v. 24.07.2000 (GBl. S 582, ber. S 698) zuletzt geändert durch Gesetz v. 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn in seiner Sitzung vom 21.07.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

1. Diese Satzung gilt in folgenden Bebauungsplangebieten der Gemeinde Tiefenbronn bei unbebauten und bebauten Grundstücken für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Bezug auf Dachform, Höhe und Begrünung:

Im Ortsteil Lehnigen:

- BP Hofstätte
- BP Im Bühl, Pfadwiesen, Klingenwiesen, Heiligenwiesen
- BP In Bindten, Heiligenwiesen, Im Bühl, Unterm Hausemerweg

- BP Löhle, Maueräcker, Grabwiesen, Obere Kuchenwiesen, Untere Kuchenwiesen, Im Mittleren Schlatt, Im oberen Schlatt
- BP Schauinslandstraße (Baulinienplan)
- BP Steinegger Weg
- BP Spitzäcker, Hinter den Gärten

Im Ortsteil Mühlhausen:

- BP Auf dem Berg, In der Klammet und Zeiläcker
- BP Auf dem Berg Erweiterung
- BP Allmendäcker
- BP Parkstraße
- BP Bühner
- BP Pfaffenäcker
- BP Raithengraben, Klausenäcker und Gartenäcker
- BP 2. Änderung Raithengraben, Klausenäcker und Gartenäcker
- BP Waldstraße

Im Ortsteil Tiefenbronn:

- BP Badstraße
- BP Barbarapfad
- BP Erweiterung Barbarapfad, Heumahde, Unteres Turnfeld Teil I
- BP Erweiterung Barbarapfad, Heumahde, Unteres Turnfeld Teil II
- BP Brendstraße (Abrundungssatzung)
- BP Heumahde (Baufluchtenplan)
- BP Belchenstraße
- BP Gansäcker
- BP Gansäcker I
- BP Hofwiesen
- BP Hinterdorfäcker (Baufluchtenplan)
- BP Oberes Turnfeld
- BP Oberes Turnfeld (Baufluchtenplan)
- BP Seehausstraße (Baufluchtenplan)
- BP Seniorenpark Tiefenbronn

Siehe auch Plan mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Anhang zur Satzung.

2. Die Satzung kann auf alle zukünftigen Bauvorhaben in den oben genannten Bebauungsplangebieten angewendet werden.
3. Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Lageplan mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.
4. Die Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der in der Satzung geregelten Anforderungen an die Dachbegrünung bei Flachdächern sowie die Konsequenzen des Nichteinhaltens, obliegen der Bauaufsichtsbehörde.

§ 2 Gestaltung und Begrünung von Dächern

1. Gestaltung von Dächern

- Im Geltungsbereich der Satzung sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) überall zulässig.
- Hierzu wird der Attikaabschluss des Flachdachs bzw. des höchsten Punkts des flachgeneigten Daches der festgesetzten Firsthöhe in den jeweils geltenden Bebauungsplänen gleichgesetzt. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ändert sich dadurch nicht und muss beibehalten werden. Wenn es in älteren Bebauungsplänen hierzu keine Festsetzungen gibt, gilt für die Zulässigkeit von Höhe und Geschossigkeit § 34 BauGB.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ebenso bei Garagen, Carports und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich der Satzung zulässig.
- Diese Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, wie in folgender Ziffer 2 festgesetzt:

2. Begrünung von Dächern

- Dachflächen (u.a. Hauptgebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind ab einer Mindestgröße von 15 m² Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Flächen unter 15 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine bereits begrünte Fläche anschließt.
- Die Substrathöhe hat mindestens 10 cm zu betragen. Das Substrat darf nicht mehr als 20 Gewichts-% organische Bestandteile und darf keinen Torf enthalten. Auf Düngung wird verzichtet. Die Einsaat sollte lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist. Bewusst verzichtet werden sollte auf die Verwendung einer artenreichen Saatgutmischung für Dachbegrünungen, da solche eine hohe Zahl nicht autochthoner Arten enthalten und zu einer Florenverfälschung beitragen können. Über Samenflug und -eintrag (Vögel) können sich allmählich weitere typische Arten einstellen. Im Rahmen der Begrünung ist die Verwendung von gebietsfremden Arten, die invasiv sind, nicht zulässig.

Für die Ansaat wird die Verwendung der naturraumtypischen Arten folgender Liste empfohlen:

<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Festuca ovina</i> agg.	Artengruppe Schafschwingel
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut

- Die in dieser Satzung geregelten Begrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bautechnische Normen und Richtlinien sind zu beachten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Herstellung der hier geregelten Begrünungen hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

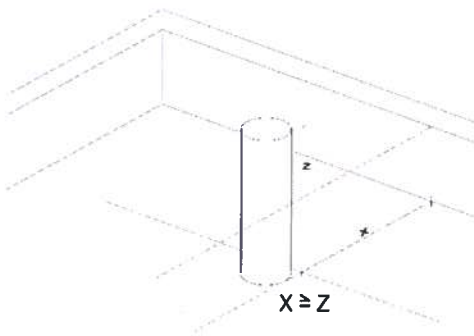
§ 3 Begrünung von Dächern in Zusammenhang mit Dachaufbauten und der Photovoltaikpflicht

1. Dachaufbauten

Für notwendige technische Anlagen, Dachstellplätze und Dachterrassen sind Flächen bis zu einem Anteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche zulässig. Die Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterliegt in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung keiner Flächenbeschränkung.

2. Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung

- Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.
- Die Aufbauten haben bei Flachdächern zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

- Bei flachgeneigten Dächern ohne Attika sind die Module bzw. Anlagen parallel und möglichst nah zur Dachhaut auszurichten.
- Bei der Dachbegrünung ist die Photovoltaikpflicht in Baden-Württemberg zu beachten. Siehe auch §§ 23 ff. des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg bzw. unter Hinweise, Ziffer 2 dieser Satzung.

§ 4 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen planungsrechtlichen Satzungen

1. Diese Satzung hat Vorrang vor Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die abweichende Regelungen treffen.
2. Höherrangige Rechtsvorschriften gehen dieser Satzung vor.
3. Die Regelungen anderer Satzungen der Gemeinde Tiefenbronn gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung.
4. Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 5 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

1. Von den Vorschriften dieser Satzung kann auf begründeten schriftlichen Antrag hin eine Abweichung zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist. Geeignete, angemessene Ausgleichmaßnahmen werden von der Gemeinde nach Einzelfallprüfung gefordert.
2. Für die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt § 56 Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2 und 3 dieser Satzung Gebäude mit Flachdach nicht oder nicht in der vorgegebenen Qualität begrünt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Tiefenbronn, den 06.12.2023



Frank Spottek

Bürgermeister



HINWEISE:

1. Bau- und Kunstdenkmalspflege

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

2. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 01.02.2023

In §§ 23 ff. des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg wird vorgegeben, dass eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der Photovoltaikpflicht in

Einklang gebracht werden muss. Dabei schließt die eine Pflicht die andere nicht aus. Eine öffentlich-rechtliche Gründachpflicht kann sich dabei beispielsweise aus einer kommunalen Satzung im Sinne des § 74 (1) Nr. 1 LBO ergeben, wie hier zutreffend.

Fällt die Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen, reduziert sich der Umfang der Mindestnutzung um 50 Prozent. Um die Photovoltaikpflicht zu erfüllen, reicht es somit im Regelfall aus, wenn eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestmodulfläche im Umfang von 30 Prozent der Eignungsfläche installiert wird.

Abweichend davon gilt weiterhin außerhalb der vorliegenden Satzung:

Entscheidet sich eine Bauherrin oder ein Bauherr freiwillig zu einer Dachbegrünung, greift diese Regelung jedoch nicht. Dies betrifft die unbepflanzten Innenbereiche nach § 34 BauGB und Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	am 27.01.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 11.05.2023
Entwurfsbeschluss § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 27.01.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 11.05.2023
Öffentlich ausgelegt	vom 22.05.2023 bis 26.06.2023
Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt	vom 05.05.2023 bis 26.06.2023
Satzungsbeschluss § 74 LBO	am 21.07.2023
Bekanntmachung/in Kraft getreten § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB	am 07.12.2023

BEGRÜNDUNG

Geltungs- und Anwendungsbereichs:

Für die zukünftigen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, welche der Baugenehmigung bedürfen und der keine andere Rechtsvorschrift vorgeht, können die Festsetzungen der Satzung zur Dachform und Dachbegrünung angewendet werden.

Der Geltungsbereich wurde über ältere Bebauungspläne gelegt, in denen keine begrünten Flachdächer zulässig sind.

Ausgenommen von der Satzung sind neuere Bebauungspläne, da diese entweder bereits begrünte Flachdächer für Haupt- und Nebengebäude zulassen bzw. diese ausdrücklich aus gestalterischen Gesichtspunkten ausschließen.

Ebenso nicht davon betroffen sind die unbeplanten Innenbereiche der Gemeinde Tiefenbronn, hier können bereits nach § 34 BauGB begrünte Flachdächer geplant und ausgeführt werden.

Gestaltung Dachform:

Die Gemeinde Tiefenbronn sieht in der Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im gesamten Gebiet der Satzung einen zukunftsorientierten und nachhaltigen Baustein der modernen und zeitgemäßen Stadtplanung.

Ziel der Satzung ist es, moderne und zeitgemäße Gebäudegestaltung zuzulassen, um monotone Dachlandschaften zu beleben. Viele junge Familien wünschen sich Neubauten oder Umbauten in einer zeitgemäßen Architektursprache und nachhaltige Bauformen. Auch bei der Vermeidung von Dachschrägen und der damit besseren Nutzbarkeit von Räumen können Flachdächer Vorteile haben.

Dachbegrünung:

Die Gemeindeentwicklung muss sich in den kommenden Jahren viel stärker den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung stellen. Eine attraktive Ortsgestaltung durch mehr Grün auch in dichter bebauten Ortsteilen und eine kleinklimatische und ökologische Verbesserung der bebauten Bereiche sind wichtige Bausteine dafür.

Die Satzung kann somit einen Beitrag zur Abschwächung der Klimaerwärmung leisten, ohne den Anspruch zu haben, diese zu lösen. Sie soll zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips beitragen und auch für kommende Generationen eine lebenswerte Umwelt erhalten. Durch den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung zum Schutz von Grund und Boden, wird trotzdem Fläche versiegelt und führt damit zum Verlust von Grünstrukturen. Die Satzung soll dieser Entwicklung entgegenwirken.

Eine Begrünung der entstehenden Dachflächen verbessert das Arbeits- und Wohnumfeld und stellt ein großflächig einsetzbares Gestaltungselement der Gemeindecitektur dar. Sie leistet auch einen Beitrag gegen den Verlust von Flora und Fauna. Einen weiteren Vorteil stellt die Dachbegrünung für das lokale Kleinklima dar, sie kann eine Reduzierung von innerörtlichen Wärmeinseln bewirken und zur Verbesserung der Luftqualität durch Reduzierung von Staub- und Schadstoffbelastung beitragen.

Ebenso wird das anfallende Regenwasser im Erdreich auf den Dächern gespeichert und kühlt bei der anschließenden Verdunstung die Luft, was das Leben für die Menschen an heißen Tagen erträglicher machen kann. Die Entstehung von Hitzeinseln, die sich im Sommer vor allem in dicht bebauten Ortsteilen durch das Fehlen von Grünflächen bilden können, kann durch begrünte Dächer abgemildert

werden. So können diese Dächer einen Großteil der eingestrahnten Sonnenenergie durch ihre Bodenfeuchtigkeit und Vegetation abbauen.

Eine Dachbegrünung dämmt das Gebäude zusätzlich zur vorhandenen Dachdämmung. Sie hält im Winter die Wärme im Haus und reduziert die Aufheizung im Sommer. Außerdem ermöglichen begrünte Dächer gegenüber unbegrüntem Dachern nachweislich eine längere Lebensdauer der Dachabdichtung, da sie einen natürlichen Schutz vor Witterungseinflüssen bieten. Ein anderer Vorteil greift bei der gesplitteten Abwassergebühr in der Unterscheidung zwischen Regen- und Schmutzwasser: Begrünte Dachflächen werden in der Regel als Entsiegelungsmaßnahme anerkannt und mit einer Reduzierung der Gebühren bedacht. Weiter können Kanalsysteme durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet werden.

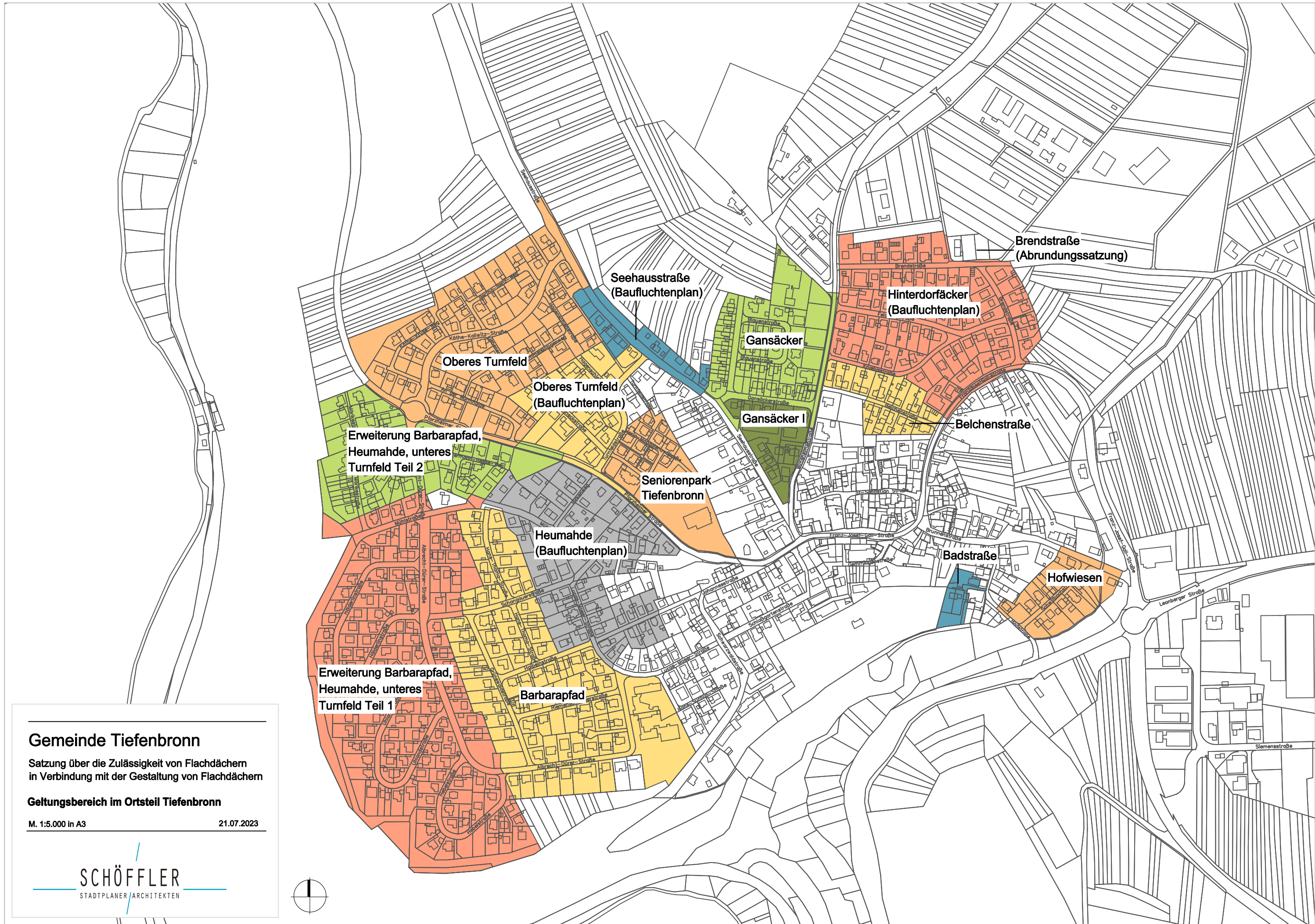
Zusätzlich lohnt es sich, die aktuellen Fördermöglichkeiten des Landes bzw. Bundes zu prüfen: Stand 2022 fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Dachbegrünung bis zu 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten.

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 10° mit einer extensiven Dachbegrünung ist künftig das Mindestmaß, das zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas beigetragen werden soll.

Die Flächen sind möglichst vollständig zu begrünen. Nur bei notwendigen technischen Anlagen (Lüftung, Solartechnik, etc.) und nutzbaren Freiflächen (Dachterrassen) gelten aus Kosten- und Nutzungsgründen Ausnahmen. Dennoch besteht die Möglichkeit auch ein Gründach in Kombination mit einer Anlage für Solartechnik herzustellen. Vom Stand der Technik schließt das eine das andere nicht aus.

Jede hier aufgeführte Vorgabe führt zu Kosten bei Bauherr:innen und Investor:innen. Daher sollten die Maßnahmen im besten Fall die Eigentümer:innen davon überzeugen, dass sie nicht nur einen Beitrag für die nachhaltige und ökologische Aufwertung des Ortsbildes leisten, sondern dass die Dachbegrünung auch zu einem Mehrwert und einer Aufwertung der eigenen Immobilie führt.

Um einen langfristigen Effekt auf das Klima, die Ökologie und die Gestaltung zu erzeugen, sind Dachbegrünungen im Sinne dieser Satzung fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.



Gemeinde Tiefenbronn

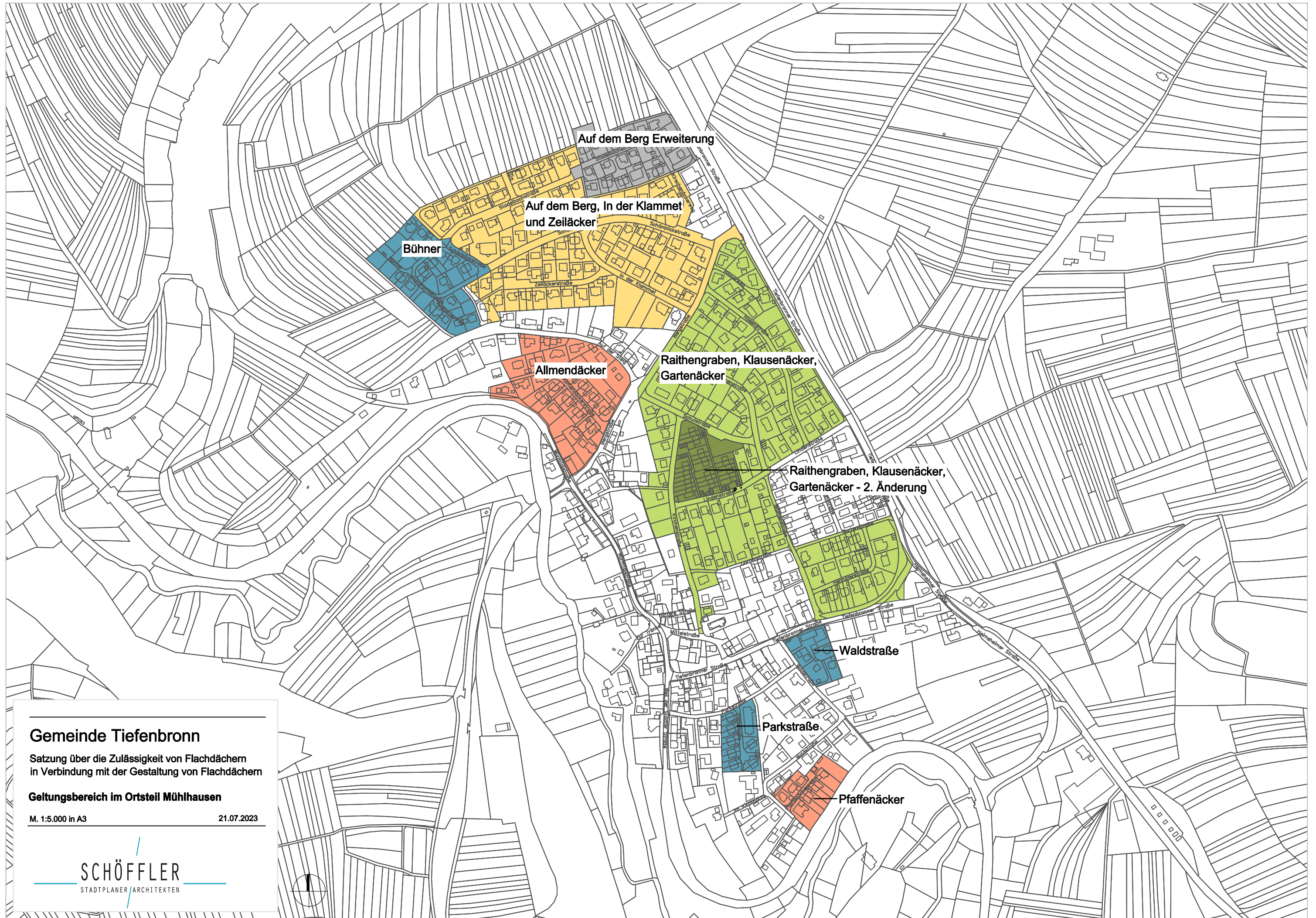
Satzung über die Zulässigkeit von Flachdächern
in Verbindung mit der Gestaltung von Flachdächern

Geltungsbereich im Ortsteil Tiefenbronn

M. 1:5.000 in A3

21.07.2023





Gemeinde Tiefenbronn

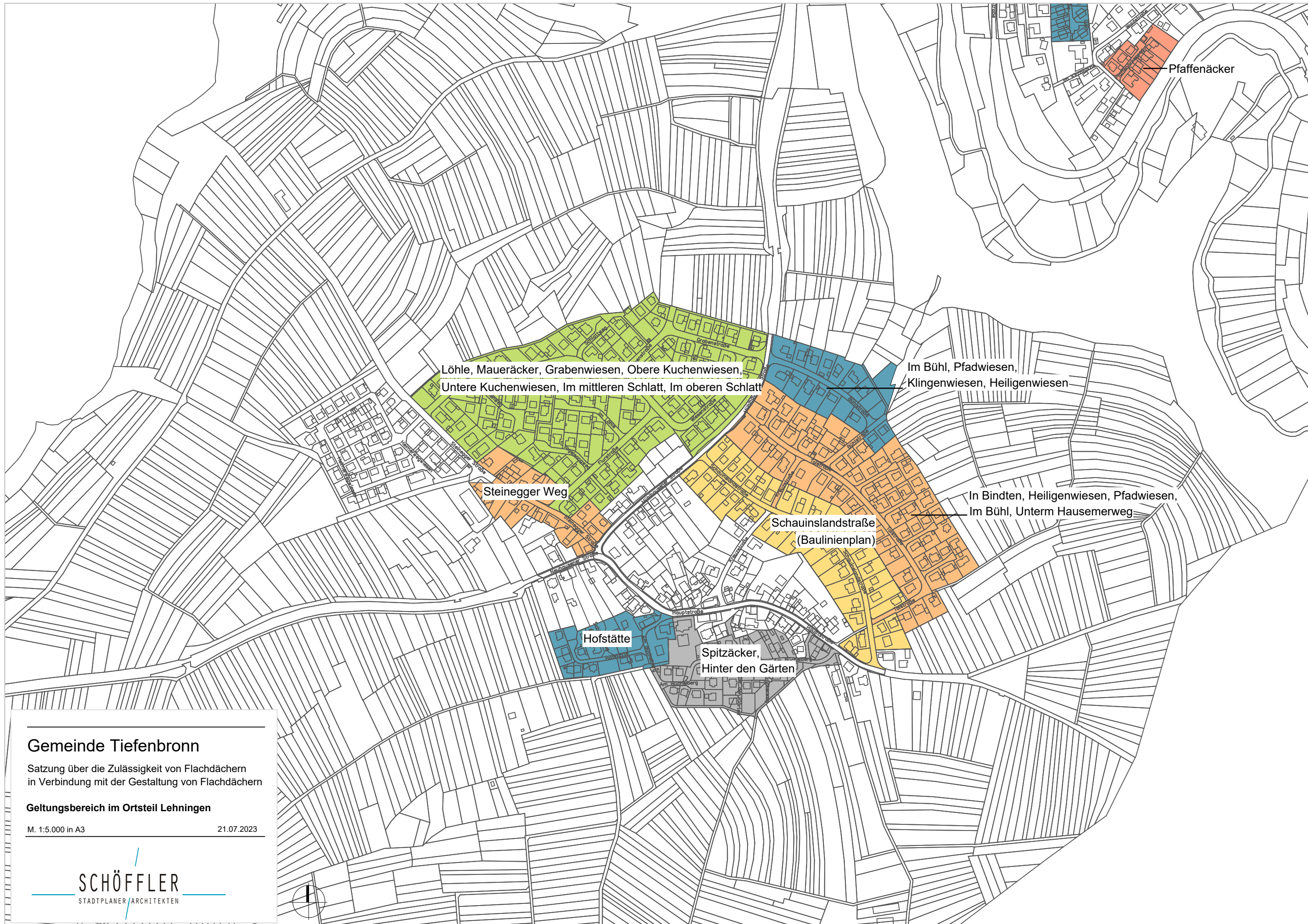
Satzung über die Zulässigkeit von Flachdächern
in Verbindung mit der Gestaltung von Flachdächern

Geltungsbereich im Ortsteil Mülhausen

M. 1:5.000 in A3

21.07.2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN



Gemeinde Tiefenbronn

Satzung über die Zulässigkeit von Flachdächern
in Verbindung mit der Gestaltung von Flachdächern

Geltungsbereich im Ortsteil Lehningen

M. 1:5.000 in A3

21.07.2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN