

## **BEBAUUNGSPLAN „HÄUSLENSREIN“ – 2. ÄNDERUNG** **IN DÜRBHEIM**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.06.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.06.2018 werden folgende

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

#### **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

**1.1 Reines Wohngebiet (WR)** nach § 3 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen.

## 1.3 Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen (GRZ) sind Höchstwerte.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Als einzuhaltende **Bauweise** ist offene Bauweise vorgeschrieben (gern. § 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. In geringfügigem Ausmaß kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

3.3 Die **Firstrichtung** ist im Plan festgesetzt.

3.4 Bei ausgewiesenen Garagenflächen können **Garagen** auch wahlweise im bzw. am Hauptkörper als Ein- oder Anbau untergebracht werden.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12-14 BauNVO )**

**4.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen, wenn für diese eine architektonische gute Anbaulösung an die Garage oder das Hauptgebäude angeboten werden kann. Pergolen sind außerhalb der Baugrenzen sowie freistehend zulässig. Mauern und Mauerscheiben im Zusammenhang mit Pergolen sind nur mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zulässig.

**4.2** Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

**5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)**  
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

**6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen — soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden.

**7. Leitungsrechte** nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**7.1** Zugunsten der Netze BW. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z. B. auch Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

Im nördlichen Bereich - Anschluss Gebäude Hauptstraße 4 - befindet sich eine 0,4-kV-Freileitung der Netze BW GmbH, welches auch in absehbarer Zeit - bestehen bleiben soll.

**7.2** Zugunsten der Gemeinde Dürbheim. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

**8.** Für die Beseitigung von **Niederschlagswasser** von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45b Abs. 3 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

9. Im östlichen Plangebiet befinden sich altlastverdächtigen Flächen. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt worden. Die Bauaktivitäten innerhalb der Parzellen:
- Flst. Nr. 745/2 (Baulast Nummer: 02534);
  - Flst. Nr. 746/1 (Baulast Nummer: 00673);
  - Flst. Nr. 739 (Baulast Nummer: 02535);
  - Flst. Nr. 756 (Baulast Nummer: 00561);
- benötigen die Zustimmung des Landratsamtes – Wasserwirtschaftsamtes.

10. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend der im Plan eingetragenen Abgrenzung festgesetzt.

Dürbheim, den 23.07.2018

Andreas Häse  
Bürgermeister

## **BEBAUUNGSPLAN „HÄUSLENSREIN“ – 2. ÄNDERUNG** **IN DÜRBHEIM**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.06.2018 und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.06.2018 werden folgende

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

#### **A Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

#### **B Örtliche Bauvorschriften**

##### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **1.1 Dachform Hauptgebäude**

Als Dachform sind zulässig:

- a) Satteldächer nach Planeinschrieb;
- b) Flachdächer nach Planeinschrieb;
- c) Walmdächer nach Planeinschrieb;
- d) Pultdächer nach Planeinschrieb.

**1.2** Die Zulässigkeit von **Dachaufbauten** wird durch den Planeinschrieb geregelt. Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.

**1.3** **Anbauten** dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

**1.4** Die **Dachneigung bei Hauptgebäuden** wird durch den Planeinschrieb festgelegt. Die Über- und Unterschreitungen der Dachneigung von  $\pm 10$  Grad kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

**1.5** Als Farbe für die **Dacheindeckung** ist rotbraun bis anthrazit vorgeschrieben. Leuchtende und grelle Farben sind nicht zulässig.

**1.6 Kniestöcke im SW-Gebiet** sind unzulässig. Im anderen Gebieten sind die Kniestöcke bei Hauptgebäuden durch Planeinschrieb geregelt. Die Höheneingabe ergibt die max. Kniestockhöhe. Die Ausnahmen von  $\pm 0,50$  m kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zulassen.

## **2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

## **3. Freistehende Nebengebäude und Garagen.**

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flachdach von 0-3 Grad Dachneigung zu versehen. Aneinandergebaute Nebengebäude und Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind material- und formgleich zu gestalten.

## **4. Freileitungen**

Freileitungen sind nicht zugelassen, ausgenommen die vorhandenen Freileitungen der Netze BW - Burgstraße 2 und Schmiedeweg 2 (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 6.1)

## **5. Einfriedigungen**

Als Einfriedigung sind im Plangebiet (SW-Gebiet ausgenommen) zugelassen:

- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,00 m Höhe.
- Knotengitternetze aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 0,90 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt
- Holzzäune aus dunkel imprägnierten, horizontal laufenden Brettern oder Latten, an dunkel imprägnierten Pfosten. Zaun Höhe bis 0,90 m, Pfostenhöhe bis 1,20 m. Scherengitterzaun bis 0,90 m Höhe.
- Freistehende Mauern über 0,30 m sind nur in Ausnahmefällen zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Im Teilplangebiet der bestehenden Flachdachferienhäuser dürfen partielle Einfriedigungen entlang von Wegen, in Verlängerung von Gebäudefluchten oder als Zusammenfassung von Gebäudegruppen nicht errichtet werden.

Das Gesamtgebiet kann abgesehen von der Böschungfläche im Osten (ausgehend von ehem. Musterhaus bis Ende Wendeplatte) mit den unter Pkt. 5 vorgesehenen Einfriedungsarten umfriedet werden.

Für die Grundstücke Rietheimerstraße 14-34 sind Zäune über den Feldweg (Flurstück 731) untersagt. Die Grundstücke sind mit einem Zaun ohne Tür und Tor abzugrenzen.

## **6. Haustürwindfänge**

Haustürwindfänge, die über den Gebäudegrundriss hinausragen, nicht in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden und nicht unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

- 7. Abgrabungen und Aufüllungen** sind nur in Ausnahmefällen bis max. 1,00 m zulässig. Sinngemäß sind Lichtgrabentiefen bis max. 1,00 m zulässig. Lichtgrabenböschungen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

## **8. Antennen**

Je Wohngebäude ist eine Antenne für Fernseh- und Rundfunk zulässig. Im SW-Gebiet wird Vollverkabelung an die vorhandene Zentralantenne empfohlen.

## **9. Schutzstreifen entlang der Landesstraße L438a**

- 9.1** Entlang der Landesstrasse ist gemessen von äußeren Rand der befestigtem Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen, baulichen Anlagen freizuhalten.
- 9.2** Innerhalb eines 40,00 m breiten Streifens, gemessen von äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen keine Anlage der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Landesstrasse helle Fenster, Schaufenster, blendende Außenbeleuchtung oder ähnliche Anlagen unzulässig.

## **C HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen: Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW - Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material). Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoff-spezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind zu vermeiden.

### **Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3570, Fax 0761/208-3599) anzuzeigen. Dies



ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Dürbheim, den 23.07.2018

Andreas Häse  
Bürgermeister