

Bebauungsplan "Bergstraße" in Dürbheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 31.05.1989 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253) gültig ab 01.06.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).
3. Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGB1. I.S. 1769)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGB1. S: 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB1. I.S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

### 3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und mit gleicher Dachneigung auszuführen. Garagen können auch als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Garagenanbauten dürfen diese die Baugrenzen überschreiten.

### 4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

Grundfläche 20 qm, Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagerechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von  $18^{\circ}$  -  $36^{\circ}$  zu versehen.

- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 1,70 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzлгаuppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.

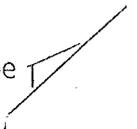
Firstgaupe



, Giebelgaupe



, Schleppgaupe



Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinanderggebauten Garagen ist Material und Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

#### 1.4 Traufgesimshöhe

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

#### 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgelegt.

#### 1.6 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Plan-einschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht übersteigen.

#### 1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

#### 1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

#### 1.9 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

#### 1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

#### 1.11 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

### C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### D. Hinweise

#### a) Stellplätze

Die Baurechtsbehörde verlangt je Wohneinheit 2 Stellplätze. Sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten<sup>3</sup>, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze verlangt.

#### b) Duldung von Randbefestigungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

Dürbheim, den 31.05.1989

  
Fechter  
Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

07. Feb. 1991