

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

## **TEIL 3 – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**§ 74 LBO BW**

### **Inhaltsübersicht:**

- 1.** Dachgestaltung
  - 1.1** Dachformen von Hauptgebäuden
  - 1.2** Dachneigungen von Hauptgebäuden
  - 1.3** Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden
  - 1.4** Sonstige Festsetzungen
  - 1.5** Firstrichtungen von Hauptgebäuden
  - 1.6** Dachaufbauten
  - 1.7** Dacheindeckungen
- 2.** Gebäudehöhen
  - 2.1** Firsthöhen, Traufhöhen
  - 2.2** Erdgeschossfußbodenhöhe
  - 2.3** Anzahl der Vollgeschosse
- 3.** Einfriedungen
- 4.** Niederspannungs- und/oder Fernmeldefreileitungen
- 5.** Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen
- 6.** Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas
- 7.** Private Grundstückflächen
  - 7.1** Befestigung von privaten Grundstücksflächen
  - 7.2** Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- 8.** Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Flächen
- 9.** Anschluss von Niederschlagswasser
- 10.** Hinweise
  - 10.1** Geotechnik
  - 10.2** Grundwasser

## **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

### **1.1 Dachformen von Hauptgebäuden**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1 frei wählbar.

### **1.2 Dachneigungen von Hauptgebäuden**

#### **Festgesetzt sind:**

Sattel- und Walmdächer und versetzte Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 15°.

### **1.3 Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden**

#### **Festgesetzt sind:**

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und versetzte Walmdächer. Bei der Ausführung von Dächern der Garagen oder Nebenanlagen, die an Hauptbaukörper angrenzen, ist die Dachform sowie die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

### **1.4 Sonstige Festsetzungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

### **1.5 Firstrichtungen von Hauptgebäuden**

Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind mögliche Hauptfirstrichtungen dargestellt und festgesetzt.

### **1.6 Dachaufbauten**

#### **Festgesetzt ist:**

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°. Dachaufbauten als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. SchlepPGAUPEN dürfen 1/3, die Summe von Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bis max. 3,0 m Breite je Gebäude zulässig.

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

### **1.7 Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönungen rot, rotbraun, braun oder grau auszuführen.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Materialien sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

## **2.2 Gebäudehöhen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

### **2.2.1 Firsthöhen, Traufhöhen**

**Festgesetzt ist:**

Die Traufgesimshöhe (Sparren Unterkante) darf höchstens 6,0 m über der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegen. Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 6,40 m über der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegen.

Ausnahmen von der Traufgesimshöhe und Gesimsverkleidungshöhe können bis 1/3 der jeweiligen Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

### **2.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**

**Festgesetzt ist:**

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden werden im „Zeichnerischen Teil“ – Teil 1 des Bebauungsplanes festgesetzt. Überschreitungen bis max. 0,50 m können zugelassen werden. Bei versetzter Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die obere Ebene.

### **2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

**Festgesetzt sind:**

Gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1.

## **3. Einfriedungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von laubtragenden Hecken und Zäunen zulässig.

Freistehende Mauern sind bis max. 0,4 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen zum Außenbereich müssen ein Mindestbodenabstand von 0,1 m einhalten. Für besonders zu sichernde Bereiche können Ausnahmen zugelassen werden.

Max. Höhenausbildung von Einfriedungen siehe auch Ziffer 8 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ – Teil 2.

## **4. Niederspannungs- und/oder Fernmeldefreileitungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Neue Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Erdreich zu verlegen.

## **5. Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von ca. 1,0 m. Anlagen, Einrichtungen und Betrieb von gewerblich genutzten Sende- und/oder Empfangsanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **6. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes nicht zulässig.

## **7. Private Grundstückflächen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **7.1 Befestigung von privaten Grundstückflächen**

Garagenzufahren, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel und/oder Beton) zu verlegen.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze gem. § 37 LBO LV mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV-Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen und/oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

#### **7.2 Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen**

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

## **8. Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Flächen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Beabsichtigte Abgrabungen und Aufschüttungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen. Stützbauwerke bis max. 1,5 m Höhe über dem natürlich gewachsenen Gelände sind zulässig.

## **9. Anschluss von Niederschlagswasser**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Niederschlagswässer aus privaten Baugrundstücken sind über die separat verlegten Niederschlagswasseranschlüsse oder die angrenzenden offenen Gräben abzuleiten.

## 10. Hinweise

### 10.1 Geotechnik

Im Plangebiet steht Hangschutt an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, besteht Rutschgefahr. Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Plangebietes wird den Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch privaten Gutachter durchführen zu lassen.

### 10.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen Wurmlingen und Riethem / Weilheim - 19.08.1992.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Dürbheim, den 15. OKT. 2015



*Anreas Häse*

Anreas Häse  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Spaichingen, den 09.03.2015

*Anna Sucheta-Bock*

Anna Sucheta-Bock  
Bauamt  
Verwaltungsgemeinschaft  
Stadt Spaichingen