

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

## TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 9 BauGB

In Ergänzung der Zeichnerischen Festsetzungen (Teil 1) des Bebauungsplanes von 09.07.2015 und den örtlichen Bauvorschriften (Teil 3) vom 09.07.2015 werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen festgelegt:

### Inhaltsübersicht:

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 1.2 Nebenanlagen
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhen
  - 2.2 Anzahl der Vollgeschosse
  - 2.3 Überbaubare Grundstückflächen
  - 2.4 Anzahl von Wohneinheiten
- 3. Bauweise
- 4. Gebäudestellungen
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 6. Garagen und private Stellplätze
- 7. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen
  - 7.1 Verkehrssichtfelder
  - 7.2 Anbauverbotstreifen – Lärmschutz
- 8. Verbot des Zuganges und der Zufahrt
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 9.1 Schonender Umgang mit Boden
  - 9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung
- 10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 10.1 Pflanzung von Bäumen, privat
  - 10.2 Pflanzung von Bäumen, öffentlich
  - 10.3 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - öffentlich
  - 10.4 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - privat
  - 10.5 Dachbegrünung
- 11. Nachrichtliche Übernahme
  - 11.1 Denkmalschutz
- 12. Hinweise
  - 12.1 Lärmschutz
  - 12.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen
  - 12.3 Wasserschutzgebietzone III "Faulenbachtal"
  - 12.4 Löschwasserversorgung
  - 12.5 Beseitigung von Niederschlagswasser
  - 12.6 Schonende Umgang mit Boden
  - 12.7 Bodenaushub

## A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 06.2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhabes (PlanzVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.04.2013 (BGBl. I S. 734)
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

## B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**(§ 4 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- a) Wohngebäude.

**Ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):**

- a) Betriebe des Beherbergungswesens;
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):**

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- b) Hundezwinger;

c) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

**Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):**

- a) Anlagen für Verwaltungen;
- b) Gartenbaubetriebe;
- c) Tankstellen;
- d) nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

### **1.2 Nebenanlagen**

#### **(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen. Zulässig sind bei Gerätehütten, Gartenhäusern sowie Gewächshäusern jeweils nur 1 Anlage und nur bis zu einem maximal umbauten Raum von 40 cbm.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für sie im „zeichnerischen Teil“ – Teil 1 – keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhen**

**Festgesetzt sind:**

Max. Grundflächenzahl (GRZ) und max. Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1. Die max. Grundfläche darf für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um max. 10 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Mindest- / Maximale Trauf- und Firstenhöhen von baulichen Anlagen gem. Einschrieb im „Örtlichen Bauvorschriften“ des Bebauungsplanes, Teil 3, §2.2.1.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

#### **2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

**Festgesetzt sind:**

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

### **2.3 Überbaubare Grundstückflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**Festgesetzt sind:**

Die überbaubare Grundstückflächen sind gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1 dargestellt und durch Baugrenzen bestimmt. Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

### **2.4 Anzahl von Wohneinheiten**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE) ist im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes auf 2 WE, je Baugrundstück festgesetzt. Die Baugrundstücke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

## **3. Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. Gebäudestellungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudestellungen sowie Hauptfirstrichtungen sind im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes, Teil 1 dargestellt. Sie sind zwingend festgesetzt.

## **5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

**(§§ 16 und 18 Abs. 2 BauNVO)**

Die Obergrenzen der Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden sind im "zeichnerischen Teil" festgesetzt. Abweichungen bis 50 cm sind ausnahmsweise zulässig. Bei versetzten Geschossen gilt die obere Erdgeschossfußbodenhöhe.

## **6. Garagen und private Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen können als Einbau im oder als Anbau am jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Gargagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Überschreitungen der im "zeichnerischen Teil" festgesetzten Baugrenzen sind in diesen Fällen zulässig.

Frei stehende Erstgaragen dürfen nur auf den im "zeichnerischen Teil" hierfür dargestellten Flächen errichtet werden. Im gerechtfertigten Fällen könnte eine Ausnahme von dieser Regel erteilt werden. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Garagenzufahrten mit mind. 5,0 m Länge können als Stellplatzflächen angerechnet werden.

Stand: 09.07.2015

## **7. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB in Verbindung mit § 22 StrG)**

### **7.1 Verkehrssichtfelder**

Die im gemeinsamen "zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für **Verkehrssichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung sowie baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen), Einfriedungen und Aufschüttungen über 0,8 m gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

### **7.2 Anbauverbotstreifen – Anbaubeschränkungen entlang der L 438 und Lärmschutz**

Die im gemeinsamen "zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Lärmschutz beinhalten 20 m breite Streifen entlang der L 438 und sind von baulichen Hochbauten jeder Art (z. B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO), sowie Werbeanlagen freizuhalten. Allen Gebäuden, die sich in der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 m und 40 m entlang, der L 438 befinden, werden mit baulichen Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) versehen. In diesen Bereich, zwischen 20 und 40 m, dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

## **8. Verbot des Zuganges und der Zufahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Für Teilbereiche des Plangebietes sind, entsprechend den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil", Zufahrten und / oder Zugänge zu Baugrundstücken ausgeschlossen. Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 438 sind nicht zugelassen.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

### **9.1 Schonender Umgang mit Boden**

Der Oberboden ist bei Erdarbeiten zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischenzulagern. Oberboden ist an den vorgesehenen Stellen lagenweise wieder aufzubringen.

### **9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z. B. LED-Leuchten mit Warmlichttönen) vorzusehen.

## **10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

### **10.1 Pflanzung von Bäumen, privat**

Als **generelle Pflanzbindung** ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßkroniger heimischer Laubbaum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mind. 1 großkroniger

Laubbaum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die Bepflanzung mit Obstbäumen (Pflanzenliste D und E) ist zugelassen.

Auf dem in den Plan dargestellten Standorten sind mittel- oder großkronige Laubbäume der Pflanzenliste A oder B zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes entlang der Grenze zum Außenbereich dargestellten Pflanzstandorte werden entlang dieser Außengrenzen durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer gepflanzt. Allen übrigen Pflanzen Standorte können grundsätzlich frei gewählt werden. Die nachbarrechtlichen Regelungen sind zu beachten.

Die Pflanzung von Bäumen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes können auf die generelle Pflanzbindung angerechnet werden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen.

#### **10.2 Pflanzung von Bäumen, öffentlich**

Die im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen und Sträuchern, gem. Grünordnungsplan, zu bepflanzen.

#### **10.3 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - öffentlich**

Auf der im Plan dargestellten Grünfläche sind Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten A, B und C zu pflanzen. Die Gehölze sind locker und in Gruppen anzuordnen.

#### **10.4 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - privat**

Auf der im Plan dargestellten Grünfläche sind Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten A, B, C, D und E zu pflanzen. Bäume werden auf das generelle Pflanzgebot angerechnet. Die privaten Grünflächen sind von baulicher Nutzung ausgeschlossen. Versiegelungen sind nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind als Gehölzflächen oder Wiesenflächen extensiv zu pflegen.

#### **10.5 Dachbegrünung**

Flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven (Substratstärke min. 8 cm) oder einer intensiven Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt für Garagen, Carports und Nebengebäude sofern sie nicht als Terrassen benutzt werden.

### **11. Nachrichtliche Übernahme**

(§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit DSchG)

#### **11.1 Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax.: 0761 /208-3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Stand: 09.07.2015

## 12. Hinweise

### 12.1 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für Emissionen, die von der Landesstraße L 438 ausgehen, verpflichtet. Erforderliche Schalldämmwerte für Fenster sind in Abhängigkeit nach DIN 4109 von den jeweiligen Eigentümern und auf deren Kosten herzustellen.

### 12.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen bleiben unbefestigt und im Eigentum der Angrenzer. In Bereichen ohne separaten Gehweg werden Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken hergestellt. Sie sind von den betroffenen Anliegern zu dulden.

### 12.3 Wasserschutzgebietzone III "Faulenbachtal"

Die Bestimmungen der geltenden Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20. September 2000 sind zu beachten.

**12.3.1** Das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -Leitungen in Wassergewinnungsgebieten einschl. ATV-Hinweis H 146" ist zu beachten.

**12.3.2** Der Mutterbodenabtrag muss auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Der Mutterboden ist frühestmöglichst, wieder anzudecken und zu begrünen.

**12.3.3** Bei den Bauarbeiten muss darauf geachtet werden, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes durch wassergefährdende Stoffe und/oder Flüssigkeiten eintreten können. Handlungen sind zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

**12.3.4** Bei der Bauausführung dürfen keine wassergefährdenden Bau- und/oder Bauhilfsstoffe (z. B. Öle, Kaltteer, phenolhaltige Stoffe) zur Anwendung gelangen.

**12.3.5** Baustelleneinrichtungen dürfen nur auf befestigten Flächen erfolgen.

**12.3.6** Die Betankung von Baustellenfahrzeugen sowie sonstiger Gerätschaften darf nur auf undurchlässigen Grundstücksflächen erfolgen, die gegen wassergefährdende Stoffe ausreichend beständig sein müssen.

**12.3.7** Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten. Durch Hinweisschilder ist auf den Lagerstandort des Bindemittels sowie auf eine sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind unverzüglich ordnungsgemäß zu entsorgen.

**12.3.8** In Anlehnung an § 34 Abs. 2 WHG dürfen Stoffe nur so gelagert werden, dass keine schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung eintreten kann. Transportable Kraftstoffbehälter sowie sonstige Behältnisse

mit Öl und/oder Schmierstoffen dürfen nur innerhalb von flüssigkeitsdichten Auffangwannen deponiert werden.

**12.3.9** Bei evtl. Lagerung von mineralölbehafteten Fahrzeugteilen oder sonstigen Stoffen, von denen eine Gefahr für den Boden und das Grundwasser ausgehen kann, ist in Anlehnung an die §§ 1a und 34 Abs. 2 WHG dafür Sorge zu tragen, dass diese Gegenstände grundsätzlich auf flüssigkeitsdichtbefestigten Flächen oder Auffangwannen deponiert werden.

**12.3.10** Bei Lagerung im Freien muss gewährleistet sein, dass in ausreichendem Maß Vorkehrungen getroffen werden, damit Schutz vor Niederschlagswasser gegeben ist.

**12.3.11** Auf die Haftungsbestimmungen für Veränderungen oder Verunreinigungen eines Gewässers (auch Grundwasser) wird ausdrücklich hingewiesen (§ 22 WHG).

**12.3.12** Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen – Kreiswasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

**12.3.13** Innerhalb des Geltungsbereiches sind die flächenhafter Drainagen verboten (§ 7, Ziffer 4)

**12.3.14** Allen Maßnahmen die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des nutzbaren Dargebots zur Folge haben sowie Erschließen von Grundwasser sind verboten (§ 8, Ziffer 1).

**12.3.15** Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

#### **12.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/ Min.) zu dimensionieren. Es sind mindestens 3 – 4 Überflurhydranten nach DIN EN14384 mit Abgängen der Größe A, B, B, an geeigneter Stelle aufzustellen. Jegliche Änderungen dürfen nur in der Absprache mit dem Kreisbrandmeister vorgenommen werden.

#### **12.5 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

#### **12.6 Schonende Umgang mit Boden**

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.

Diesbezüglich verweisen wir auf die entsprechende Fachliteratur hin:

- Heft 10: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“,
- das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen (das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter „Erdaushub“ einzusehen ist).



Stand: 09.07.2015

### 12.7 Bodenaushub

Die einzelnen Bauträger sind verpflichtet ein konkretes Vermeidungs- und Verwertungskonzept für die zu erwartenden Bodenaushubmengen beizufügen.

Ausgefertigt:

Dürbheim, den 15. OKT. 2015



*Anreas Häse*

.....  
Anreas Häse  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Spaichingen, den 09.07.2015

*Anna Sucheta-Bock*

.....  
Anna Sucheta-Bock  
Bauamt VG Stadt Spaichingen