

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig II“

Teil 3A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

zulässig sind 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 Gebietes 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

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.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

Festgesetzt sind:

2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die max. Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die max. Grundfläche darf für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um max. 20% überschritten werden.

Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes dargestellt und durch Baugrenzen bestimmt.

5. Gebäudestellungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudestellungen sowie Hauptfirstrichtungen sind im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes dargestellt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Obergrenzen der Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden sind im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Abweichungen bis 25cm sind ausnahmsweise zulässig.

Bei versetzten Geschossen gilt die obere Erdgeschossfußbodenhöhe.

7. 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.

Freistehende Erstgaragen dürfen nur auf den im "zeichnerischen Teil" hierfür dargestellten Flächen errichtet werden.
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Garagenzufahrten mit mind. 5.0m Länge können als Stellplatzflächen angerechnet werden.

8. Anzahl von Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE) ist im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes auf 3 WE, je im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrundstückes festgesetzt.

9. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

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 0,80m, gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

10. 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.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 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 wieder lagenweise aufzubringen.

11.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z.B. Natriumdampf- Niederdruckleuchten) vorzusehen.

12. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

12.1 Pflanzung von Bäumen, privat

Als **generelle Pflanzbindung** ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßkroniger heimischer Laubbaum 2. Ordnung lt. Pflanzenlisten B zu pflanzen.

Alternativ kann auch je Grundstück mind. 1 großkroniger Laubbaum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden.

Auf dem **im 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 Außengrenze durch die Gemeinde, in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer gepflanzt.

Alle übrigen Pflanzenstandorte 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.

12.2 Pflanzung von Bäumen, öffentlich

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

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven (Substratstärke min. 8cm) oder einer intensiven Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dies gilt für Garagen, Carports und Nebengebäude sofern sie nicht als Terrassen benutzt werden.

13. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Die im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes "**Pfaffensteig II**" festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist, entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nur bis zur qualifizierten Überplanung durch einen weiteren Bebauungsplan "**Pfaffensteig III**" über diesen Teilbereich zulässig.

Die Folgenutzung für diesen Teilbereich soll in einem späteren Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ als Wohngebietsfläche

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauGB festgesetzt werden.

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

14.1 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.

15. Hinweise

15.1 Lärmschutz

Der Straßenbulasträger ist nicht von 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.**

15.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerk entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15cm und einer Tiefe von ca. 30cm 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.

15.3 Wasserschutzgebietzone III "Faulenbachtal"

15.3.1 Das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten einschl. ATV-Hinweis H 146" ist zu beachten.

15.3.2 Der Mutterbodenabtrag muss auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Der Mutterboden ist frühmöglichst wieder anzudecken und zu begrünen.

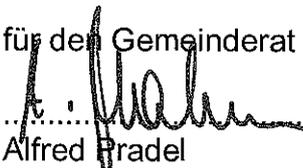
15.3.3 Bei den Bauarbeiten muss darauf geachtet werden, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes durch wassergefährdende Stoffe und/oder Flüssigkeiten eintreten können. Handlungen sind zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

- 15.3.4 Bei der Bauausführung dürfen keine wassergefährdenden Bau- und/oder Bauhilfsstoffe (z.B. Öle, Kaltteer, phenolhaltige Stoffe) zur Anwendung gelangen.
- 15.3.5 Baustelleneinrichtungen dürfen nur auf befestigten Flächen erfolgen.
- 15.3.6 Die Betankung von Baustellenfahrzeugen sowie sonstiger Gerätschaften darf nur über undurchlässigen Grundstücksflächen erfolgen und müssen gegen wassergefährdende Stoffe ausreichend beständig sein.
- 15.3.7 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.
- 15.3.8 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.
- 15.3.9 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.
- 15.3.10 Bei Lagerung im Freien muss gewährleistet sein, dass in ausreichendem Maß Vorkehrungen getroffen werden, damit Schutz vor Niederschlagswasser gegeben ist.
- 15.3.11 Auf die Haftungsbestimmungen für Veränderungen oder Verunreinigungen eines Gewässers (auch Grundwasser) wird ausdrücklich hingewiesen (§ 22 WHG).
- 15.3.12 Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen - Kreiswasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

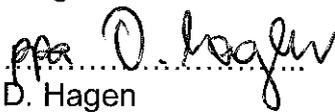
Ausgefertigt:
Dürbheim, den 11.07.2011

Aufgestellt:
Tuttlingen, den 04.07.2011

für den Gemeinderat


.....
Alfred Pradel
Bürgermeister




.....
D. Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen-Stuttgart

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig II“

Teil 3B Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen für Hauptgebäude

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen frei wählbar.

1.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

Festgesetzt sind:

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

1.3 Dachformen und Dachneigungen für Nebengebäude und Garagen sind freibleibend.

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.

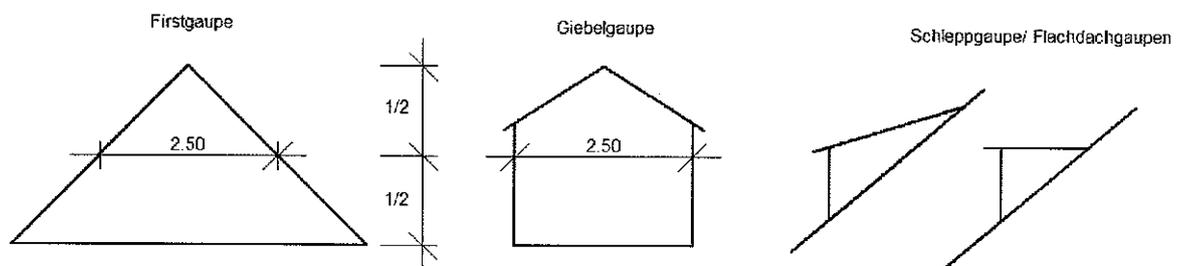
Im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind mögliche Hauptfirstrichtungen dargestellt und festgesetzt.

1.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50m zulässig.

Schleppgaupen dürfen 1/3, die Summe von Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiben.

Dacheinschnitte sind bis max. 3,0m 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 rotem, rotbraunem, braunem oder grauem Material auszuführen.

- 2. Traufgesimshöhen**
Festgesetzt sind:
 - 2.1 Die Traufgesimshöhe (Sparren Unterkante) darf höchstens 6,00m über der festgesetzten Erdgeschoss- Fußbodenhöhe liegen.
 - 2.2 Die Oberkante des Traufgesims (Gesimsverkleidung) darf höchstens 6,40m über der festgesetzten Erdgeschoss- Fußbodenhöhe liegen.
 - 2.3 Ausnahmen von 2.1 und 2.2 können bis 1/3 der jeweiligen Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

- 3. Einfriedungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40m Höhe zulässig.

- 4. Niederspannungs- und/oder Fernmeldefreileitungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind zu verkabeln.

- 5. Außenantennen**
(§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)
Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig.
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 Plangebiet nicht zulässig.

- 7. Befestigung von privaten Grundstücksflächen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Garagenzufahren, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.
Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Aufbau (kein Mörtel und/oder Beton) zu verlegen.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze gem. § 37 LBO i.V. mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV-Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO kann 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.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Flächen

Beabsichtigte Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Baugesuch darzustellen. Stützbauwerke bis max. 1,5m 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 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.

Eine ingenieurgeologische Beratung zu Einzelbauvorhaben wird empfohlen.

10.2 Grundwasser

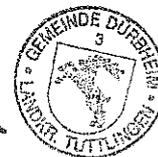
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen Wurmlingen und Rietheim / Weilheim - 19.08.1992.

Ausgefertigt:

Dürbheim, den 11.07.2011

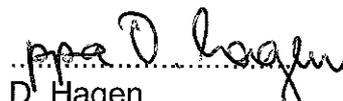
für den Gemeinderat


Alfred Pradel
Bürgermeister



Der Planer:

Tuttlingen, den 04.07.2011


D. Hagen
Breinlinger Ingenieure
Tuttlingen / Stuttgart