

B E B A U U N G S P L A N
» PFAFFENSTEIG I « in Dürbheim

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 S. 137)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden- Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
- 1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden- Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
- 1.5 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.7 Denkmalschutzgesetz von Baden – Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.8 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998 (GBl. 422).
- 1.9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung –UVPG – vom 12.02.1990, Stand 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950/FNA- Nr. 2129-20)
- 1.10 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchGNeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I 2002, 1193)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1- 23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

2.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2.1.3 Weitere Festsetzungen zu den Ziffern 2.1.1

Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)

▪ Allgemein gilt:

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und / oder örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw. sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) (§ 16 (2) Nr. 1 +2 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. § 23 (1) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 bei Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken nur 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. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan als Höchstwerte (zeichnerischer Teil).

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

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Für den Bereich » Allgemeines Wohngebiet « ist festgesetzt:

- offene Bauweise

2.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrechnung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

2.6 Garagen, Stellplätze, Parkplatzflächen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen können als Einbau im, oder als Anbau am Hauptkörper errichtet werden. Bei Garagenbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Freistehende Garagen dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Auf diesen Flächen sind nur Garagen mit Dachneigungen von 18° bis 28° zulässig; dies gilt abweichend von Absatz 1 auch dann, wenn Garagen an den Hauptkörper angebaut werden.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Garagenzufahrten von mind. 50 m Länge werden als Stellplätze angerechnet.

2.7 Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 3 WE je im Bebauungsplan ausgewiesenem Grundstück festgelegt.

2.8. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Zufahrtsverbot – Sichtfeld -
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Bindung für Bepflanzungen (ÖPFF)

Im Grünordnungsplan (zeichnerischer Teil), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Auf der Parkfläche und den Retentionsflächen sind mittelkronige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind in mindesten 4 m² große Baumscheiben zu pflanzen, die vor Schädigung geschützt werden.

Pflanzqualität der Bäume: mind. 14 – 16 cm Stammumfang.

2.9.2 Private Bindung für Bepflanzungen (PPFF)

Im Gründordnungsplan (zeichnerischer Teil), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind die festgesetzten zu begrünenden Flächen flächig zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Bei Standortausweisung von Bäumen auf Privatgrundstücken, werden diese durch die Gemeinde gepflanzt. Die Grünflächen werden gemäß Darstellung im Grünordnungsplan mit mittelkronigen, hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. (siehe Erläuterungstext zum Grünordnungsplan).

Pflanzqualitäten: Bäume: mind. 14 – 16 cm Stammumfang

2.9.3 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB) – Ersatzmaßnahme -

Die Gemeinde Dürbheim verpflichtet sich, zur Realisierung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Vorhabensgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen, um die Pflanzung von ca. 10 Hochstamm-Obstbäumen regionaltypischer Sorten vorzunehmen und die notwendigen Pflegemaßnahmen dauerhaft durchzuführen.

Es werden ca. 700 m² Fläche bereitgestellt. Die Fläche ist als Extensivwiese zu pflegen und mit Obstgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzqualitäten der Bäume: mind. 12 – 14 cm Stammumfang.

Vorgesehen ist die Parzelle 471.

3. Flächen mit besonderem Nutzungszweck und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB) und (§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB)

Bergseitig des Baugebietes ist ein Oberflächenwasserauffanggraben geplant. Der Graben wird als flache Mulde von der Gemeinde erstellt. Die Fläche wird teilweise an die künftigen Erwerber mitverkauft und ist von diesen zu pflegen und zu unterhalten. Mit der Erschließung von „Pfaffensteig II“ entfällt die Funktion des Grabens.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i. V. mit DSchG)

4.1 Sicherung von Bodenfunden (§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG -)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120** 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 den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5. HINWEISE

5.1 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für Emissionen, die von der Landesstraße L 438 ausgehen, verpflichtet.

Erforderliche Schalldämmwerte für Fenster sind in Abhängigkeit vom Aussenlärmpegel nach DIN 4109 von den jeweiligen Eigentümern und auf deren Kosten herzustellen.

5.2. 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 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

Die Sicherheitsstreifen bleiben unbefestigt im Eigentum der Angrenzer.

Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

Aufgestellt,

Dürbheim, den 14.10.2002



[Handwritten signature]
.....
Fechter
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dürbheim, den1.0. Juni 2003



[Handwritten signature]
.....
Fechter
Bürgermeister