



Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Geren II“

Planungsrechtliche Festsetzungen

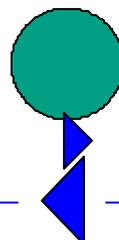
nach § 9 BauGB

Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 15.01.2019

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Auftraggeber: **GEMEINDE DURCHHAUSEN**

Dorfstraße 51
78591 Durchhausen

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 23.01.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.1	Bauweise	6
2.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2.1	Vollgeschosse	6
2.2.2	Stellung der baulichen Anlagen	6
2.3	Flächen für Nebenanlagen	6
2.3.1	Nebenanlagen	6
2.3.2	Stellplätze und Garagen	7
2.4	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	7
2.4.1	Sichtfelder	7
2.5	Versorgungsanlagen und -leitungen	8
2.5.1	Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung	8
2.6	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
2.7	Öffentliche Grünflächen	8
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.8.1	Beleuchtung	8
2.8.2	Entwässerung	8
2.8.3	Schonender Umgang mit Boden	9
2.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
2.10	Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	10
3	Hinweise zum Bebauungsplan	11
3.1	Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	11
3.2	Erdwärmepumpen	11

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 und GBl. S. 612, 613).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) und § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO

Festsetzungen gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.1.2.1 Zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (siehe Planeinschrieb)

2.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe

Bei geneigten Dächern: Firsthöhe FH = max. 10,50 m, Traufhöhe TH = max. 6,50 m.

Bei Flachdächern bis 8° Dachneigung: Gebäudehöhe (GH) bis Abschluss Attika = max. 10,00 m.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze, in der Grundstücksmitte = Bezugspunkt) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt an der Außenwand der Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höher gelegenen Straße. Die Firsthöhe (FH) ist am gleichen Messpunkt zu nehmen.

Abweichungen von +/- 0,25 m zur Höhe des jeweiligen Bezugspunktes sind zulässig.

2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED).

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) ist zulässig. Dieses gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

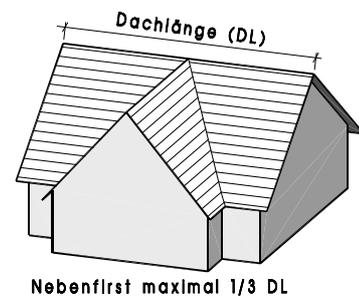
Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach der Landesbauordnung (LBO) und den Abstandsflächen zulässig sind, und nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen erstellt werden sollen. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

2.2.1 Vollgeschosse

Maximal II Vollgeschosse sind zugelassen.

2.2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung ist entsprechend der Eintragung im Lageplan einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 10° möglich. Richtungen von Nebenfürsten sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptfirstes zulässig.



Quelle: Stadt Trossingen

2.3 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 N. 4 BauGB

2.3.1 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Als Nebenanlagen sind zulässig:

- Pergolen, Terrassen, offene und überdachte Freisitze,
- je Grundstück ein Gewächshaus bis maximal 30 m³ umbautem Raum,
- je Grundstück eine Gerätehütte zur Unterbringung von Gartengeräten oder alternativ
- eine Holzlagerhütte bis 40 m³ umbautem Raum,
- Spielgeräte.
- Sichtschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen, dort in Verbindung mit dem Hauptgebäude und bis maximal 5,00 m Länge und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Straßenflächen, ab der äußeren Begrenzungslinie von Straßen oder Gehwegen, in einer Tiefe von mindestens 2,50 m, je Baugrundstück nur Nebenanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter mit einer Grundfläche von max. 3,00 m² und einer Höhe von max. 1,20 m sowie Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Fahrrädern und Kinderwagen zulässig.
- Oberirdische Gastankbehälter.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger,
- Sende- und Empfangsanlagen von Funkamateuren.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3.2 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carports) ist im Zufahrtsbereich ein Abstand von mindestens 2,00 m und ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu den Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

2.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.4.1 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßeneinmündungen Sichtfelder in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante von baulichen Anlagen und jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Die frei zu haltenden Sichtfelder gelten für eine Länge von jeweils 5,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnbegrenzungslinien.

2.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

2.5.1 Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, auf den Anliegergrundstücken die Erstellung von Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, das Aufstellen von Straßenleuchten und Schränken für LWL-Verkabelung (Telekom), einschließlich der erforderlichen Fundamente, zu dulden.

2.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans. Zur Gestaltung und Unterhaltung siehe Ziffer *2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*.

2.7 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans. Zur Gestaltung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen siehe Ziffer *2.10 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.8.1 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Es handelt sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben abgeschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).

2.8.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser sowie Drainagen sind in die dafür vorgesehenen Ableitungsanlagen (Regenwasserkanal oder offene Ableitungsgräben) einzuleiten. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ist zulässig. Deren Überläufe sind an den Regenwasserkanal bzw. die offenen Ableitungsgräben anzuschließen. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

2.8.3 Schonender Umfang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen.

Die Baustellenabwicklung auf den Baugrundstücken ist so zu organisieren, dass über einen 3,00 m breiten Arbeitsraum um das Bauvorhaben hinaus, die vorhandenen Böden nicht geschädigt werden. Bodenflächen außerhalb des Bau- und Arbeitsraumes dürfen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

2.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Trossingen GmbH, der Energieversorgung Trossingen GmbH und des Eigenbetriebs Wasser und Abwasser ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Hinblick auf Betrieb und Überwachung von Entwässerungsgräben und -leitungen festgesetzt. Beiderseits der Achse des Leitungsrechts sind Streifen von je 1,50 m Breite (gesamt 3,00 m) von einer Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten.

Die Muldenquerschnitte sind von den Grundstückseigentümern für einen freien Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers stets offen zu halten und zu unterhalten. Grabensohle und die Böschungen der Ableitungs- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen zu unterhalten, bauliche Veränderungen, Versiegelungen und dgl. sind nicht zulässig.

Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

2.10 Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pfg 1 - Eingrünung des Ortsrandes

Die im Plan als „Grünflächen“ dargestellten Flächen sind auf der Grundlage eines separat zu erstellender Pflanzplans zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zu beachten.

Die Flächen sind als extensives Grünland zu unterhalten.

Pfg 2 - Gestaltung des Retentionsbeckens mit Umfeld

Die im Plan dargestellte Grünfläche mit der schematisch dargestellten Fläche für ein offenes Retentions- und Versickerungsbecken sind auf der Grundlage eines separat zu erstellenden Pflanzplans zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Mindestens 2 großkronige Bäume sollen gepflanzt werden.

Pfg 3 - Gestaltung des Straßenraums mit Bäumen

Die im Plan dargestellten verkehrsbegleitenden Grünflächen sind nach gesondertem Pflanzplan mit heimischen groß- und mittelgroßkronigen Bäumen zu bepflanzen. Sortenzüchtungen sind zulässig.

Pfg 4 - Generelles Pflanzgebot für Bäume - privat

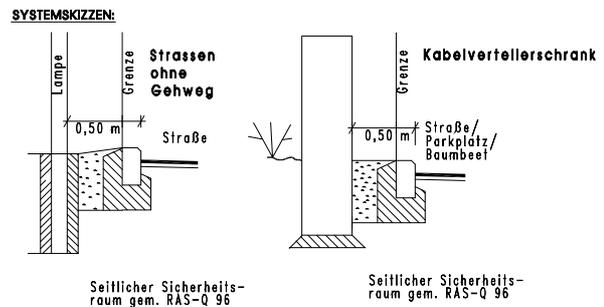
Als generelle Pflanzbindung ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Die empfohlenen Straucharten sind der Pflanzenliste C zu entnehmen.

Die Baumstandorte sind je Baum mindestens 10 m² groß mit natürlichem Substrat luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen.

2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf privaten Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind zur Herstellung der Straßen und Wege unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



Quelle: Stadt Trossingen

3 Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

3.2 Erdwärmepumpen

Die Nutzung von Erdwärme ist eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
Simon Axt, Bürgermeister