



Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

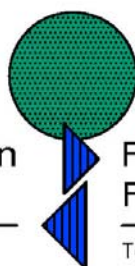
Bebauungsplan „Großwiesen II“

Örtliche Bauvorschriften
nach § 74 LBO

Beschluss zur Offenlage - Sitzung des Gemeinderates am 26.08.2020

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

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 grosse_scharmann@t-online.de

Planungsstand: 14.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2.1.1	Dachformen und Dachneigungen	5
2.1.2	Gestaltung der Dächer	5
2.1.3	Gestaltung der Fassaden	5
2.1.4	Werbeanlagen	5
2.1.5	Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen	5
2.1.6	Einfriedungen	6
2.1.7	Solaranlagen	6
2.1.8	Außenantennen	6
2.1.9	Niederspannungsfreileitungen	6
2.2	Anforderungen an Stellplätze und Garagen	6
2.2.1	Ausführung der Stellplätze und Garagen	6
2.2.2	Lage der Stellplätze und Garagen	7
2.3	Bodenaushub und Niederschlagswasser	7
2.3.1	Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub	7
2.3.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	7
2.4	Hinweise zum Bebauungsplan	7
2.4.1	Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke	7
2.4.2	Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	7

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

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 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

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 § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

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 §§ 28 und 35 geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43).

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, 441), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.1.2 Gestaltung der Dächer

Dachaufbauten und -einschnitte sowie weitere Gestaltungselemente sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff übereinstimmen.

Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie grelle oder bunte Farbtöne nicht zugelassen.

Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche sind als Dacheindeckung ebenso wie andere Dacheindeckungen, die wassergefährdende Stoffe bei Witterungseinflüssen und bei Verwitterung freisetzen, nicht zugelassen.

Metallgedeckte Dächer sind zulässig, wenn diese durch dauerhafte Beschichtungen oder auf ähnliche Weise, z. B. mit dauerhaften Lackierungen, dauerhaft geschützt sind.

2.1.3 Gestaltung der Fassaden

Nicht zugelassen sind reflektierende Metallfassaden und Glasfassaden ohne ausreichende Sicherung gegen Blendwirkungen.

Grelle Farben dürfen nicht großflächig verwendet werden.

2.1.4 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig. Freistehende Pylone sind zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe, die der Dachkante der Gebäude auf dem Betriebsgrundstück entspricht.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Weiterhin dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf der Landesstraße L 432 ausgehen.

2.1.5 Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der Landesstraße L 432 sind in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze keine Einbauten, Anlage oder Bepflanzungen über 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang von Straßen und Wegen müssen, sofern auf der jeweiligen Straßenseite kein begleitender Gehweg oder Seitenstreifen vorhanden ist, zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn, feste Einbauten wie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten.

Hecken sind regelmäßig auf einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand zurück zu schneiden.

Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Hecken ebenfalls auf einen dauerhaften Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

2.1.6 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig

- Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe einschließlich Übersteigschutz. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Metallgitterzäune sind in getönter Farbgebung in den Farben anthrazit, dunkelgrün, dunkelblau und schwarz zulässig.
- Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten.

2.1.7 Solaranlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Diese sind in oder auf Dach- und Wandflächen anzubringen.

2.1.8 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

2.1.9 Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Stellplätze und Garagen

2.2.1 Ausführung der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen. Garagenzufahrten und nicht dem LKW-Verkehr dienende Hofbefestigungen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster).

Alternativ können PKW-Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in privat zu erstellenden Retentionseinrichtungen auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone zu reinigen bevor es den öffentlichen Retentions- und Ableitungsanlagen zugeführt wird.

Für die Bemessung des jeweiligen Regenwasserrückhaltevolumens ist mindestens ein 5-jähriges Hochwasserereignis anzusetzen.

Pflanzgebot für private Stellplätze – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.11.2.

2.2.2 Lage der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

2.3 Bodenaushub und Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 LBO

2.3.1 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage für die EFH für alle Gebäude und baulichen Anlagen auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen festgesetzt. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der Gebäude und Anlagen rechtwinkelig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1 m sind zulässig.

2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

2.4 Hinweise zum Bebauungsplan

2.4.1 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

2.4.2 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.

Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
Simon Axt, Bürgermeister