

# BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE

DÜRBHEIM

OBJEKT

„Unter Streichen III“

MASSTAB

1:500

Bebauungsplan

PLAN NR.

3

GEFERTIGT

21.05.91

ÄNDERUNGEN

30.01.92

GESEHEN

SL.



# ZEICHENERKLÄRUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)  
 II (I+U) Zahl der Vollgeschosse (Unteres Geschoss im Kellerbereich)

0.4 Grundflächenzahl

0.7 Geschossflächenzahl

○ Offene Bauweise

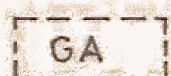
^ 34-40° Dachneigung

↔ Firstrichtung (Gebäudestellung)

----- Baugrenze

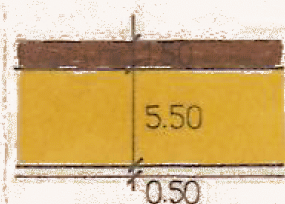


Verteiler (Stark.-u. Schwachstrom)



Flächen für freistehende Garagen

UGGA Untergeschossgarage



Gehweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen



Gehweg (ÖFFENTL.)



Böschungen

ST Stellplatz

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe ü.NN



MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN  
 (VER. U. ENTSORGUNG - GAS, WASSER, STROM, ABWASSER)



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Aufgehobene Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Pflanzgebot



Pflanzempfehlung



## Verfahrensvermerke

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat  | <u>12.03.1991</u>           |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                   | <u>12.04.1991</u>           |
| 3. Beteiligung der Träger öffentl. Belange                                  | <u>09.04. - 16.05.91</u>    |
| 4. Bürgerbeteiligung  | <u>19.04.1991</u>           |
| 5. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat                                 | <u>21.05.1991</u>           |
| 6. Öffentliche Auslegung  | <u>10.06. - 10.07.91</u>    |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange                             | <u>22.05.1991</u>           |
| 8. Behandlung der ... durch den Gemeinderat                                 | <u>21.05.1991</u>           |
| 9. Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat | <u>3. Feb. 1992</u>         |
| 10. Vorlage an das Landratsamt  | <u>3. Aug. 1992</u>         |
| 11. Eingangsbestätigung des Landratsamtes                                   | <u>                    </u> |
| 12. Entscheidung des Landratsamtes über die Genehmigung                     | <u>5. Nov. 1992</u>         |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung                              | <u>5. Feb. 1993</u>         |
| 14. Bestätigung der Rechtskraft   | <u>                    </u> |

Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen



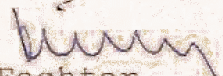
## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE

DACHNEIGUNG  
(max. FIRSTHÖHE )

Verfahrensgang be-  
glaubigt.

Dürbheim, den

  
Fechter  
Bürgermeister



25. Feb. 1992/  
3. Feb. 1993



Regelquerschnitt  
Abfanggraben  $M=1:50$

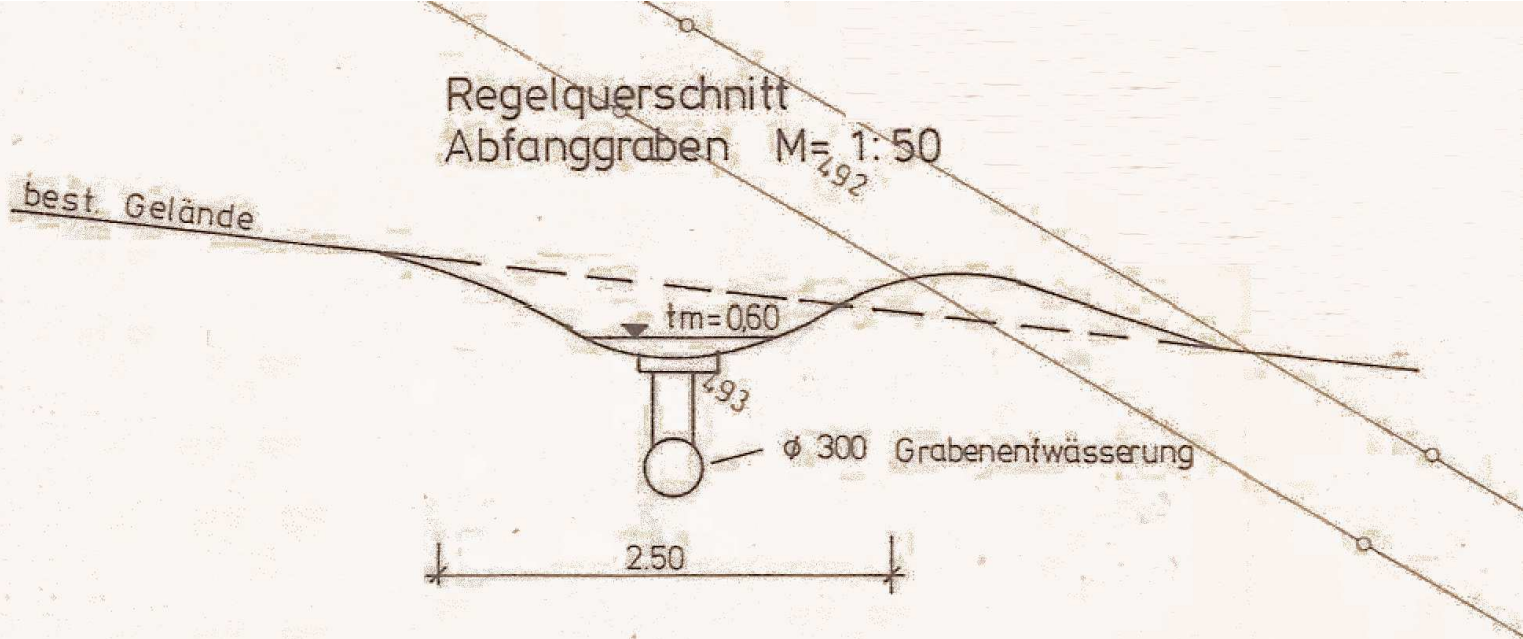
best. Gelände

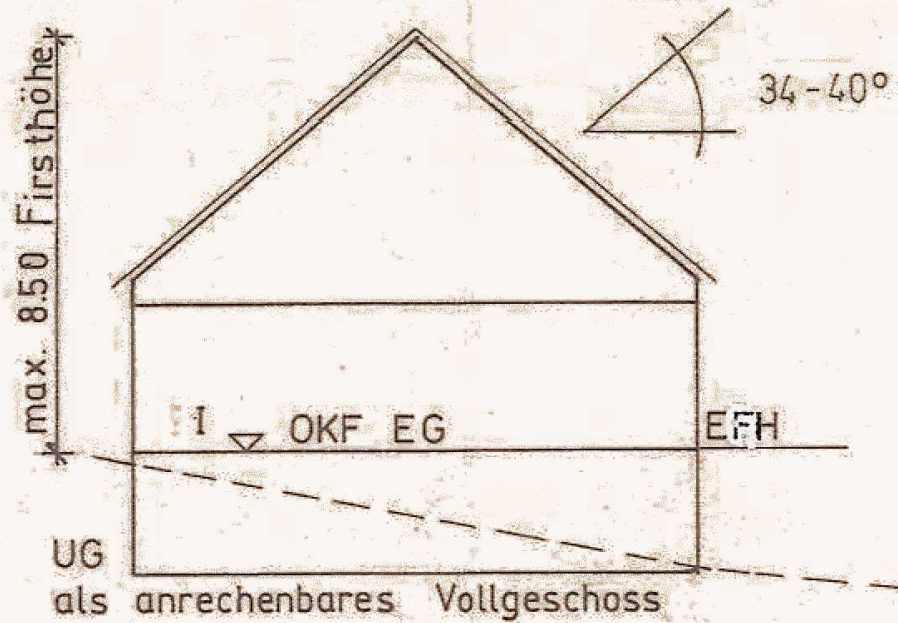
$t_m = 0,60$

$\varphi_3$

$\varnothing 300$  Grabenentwässerung

2.50





Bebauungsplan "Unter Streichen III" in Dürbheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.05.1991 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987.
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.90 (GBL. 1990, Seite 426).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) Abs. 1 + 2 BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschosflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Freistehende Garagen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gegen den Straßenraum mit gleicher Dachneigung auszuführen. Garagen können auch als Einbau im, oder als Anbau am Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Garagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptkörpers zu versehen. Die Garagenanbauten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.
- 4.2 Pergolen sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es sind folgende Höchstwerte einzuhalten:

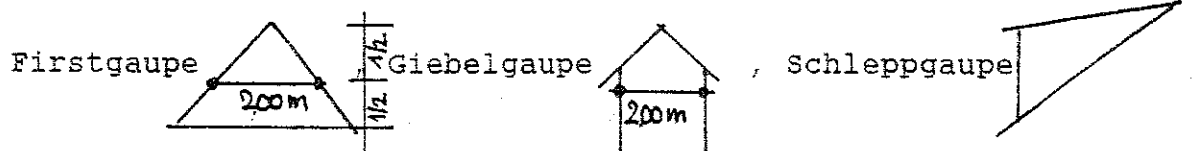
Grundfläche 20 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 2,80 m, Deckung waagrechte Holzbalken, Abdeckung nur mit transparentem Material. Eine Pergolaseite darf auf 3/4 der Pergolahöhe mit einer Wandscheibe geschlossen werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden
- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar. Pultdächer, deren Firstlinien über dem Hausgrund liegen, sind unzulässig.
- 1.2 Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° - 28° DN zu versehen. Über § 7 (1) LBO hinaus, ist bei Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten eine Firsthöhe bis zu 4,50 m zulässig. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe (max. 3,0 m) sowie der Wandansichtsflächen (max. 25 m<sup>2</sup>) bleibt die Mehrhöhe des Firstes über 4,0 m hinaus unberücksichtigt.

- 1.3 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,00 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Negativgauppen (Dacheinschnitte) sind bis max. 3,00 m Breite je Gebäude zulässig.



Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

- 1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.5 Traufgesimshöhe

- Die Traufgesimshöhe (Unterkante Sparren) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- Ausnahmen von a) und b) können bis 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höherliegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von max.  $\pm 15$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

1.7 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigen Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.



1.8 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

1.9 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.11 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl außerhalb von Gebäuden ist unzulässig. Oberirdische Behälter für Gas sind unzulässig bis der Erdgasanschluß den Behälter unnötig macht. Zu diesem Zeitpunkt sind die Behälter zu entfernen. Neuaufstellungen sind nicht mehr zulässig.

1.12 Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

1.14 Im Bebauungsplan sind neben öffentlichem Grün und Pflanzempfehlungen Pflanzbindungen enthalten. Die Bäume werden durch die Gemeinde gepflanzt und privatrechtlich auf die Anlieger umgelegt, welche auch die Unterhaltung zu übernehmen haben.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

E. Hinweise

a) Stellplätze und Garagen

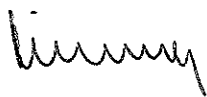
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

b) Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

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 werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt.

c) Private Drainageleitungen sind an die öffentliche Drainage im Straßenbereich anzuschließen.

Dürbheim, 21.05.1991





Fechter  
Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

