

# BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE

DÜRBHEIM

OBJEKT

„PFAFFENSTEIG I“

MASSTAB

1/500

## BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

16.01.2003 *Be.* 17.04.2003

AL.

## RETENTIONSBECKEN, AUSFÜHRUNG NACH DETAILPLANUNG

PLANUNG

34-42°

DG II (I+D)

AUSGANGSHÖHE  
TRAUFGESIMS

EG

UG

9,00

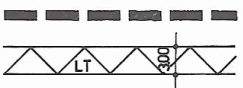
MAX. FIRSTHÖHE

z.B.

NN-HÖHE

SYSTEMSKIZZE II (I+U/ I+D)

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS  
LEITUNGSRECHT



# VERFAHRENSVERMERKE

- |    |   |                            |
|----|---|----------------------------|
| 1. | Beschluss über die Aufstellung des<br>Bebauungsplanes durch den Gemeinderat | 09.07.2002                 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-<br>beschlusses                 | 26.07.2002                 |
| 3. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange                                 | 06.08.2002                 |
| 4. | Bürgerbeteiligung   | 01.08.2002                 |
| 5. | Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat                                   | 22.01.2003                 |
| 6. | Öffentliche Auslegung   | 21.02.2002 -<br>21.03.2003 |
| 7. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher<br>Belange                         | 30.01.2003                 |
| 8. | Behandlung der Bedenken und Anregungen<br>durch den GR                      | 08.05.2003                 |

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 9. | Beschlussfassung über den<br>Bebauungsplan als Satzung<br>durch den Gemeinderat | 08.05.2003 |
|----|---|------------|

- |     |   |               |
|-----|---|---------------|
| 10. | Öffentliche Bekanntmachung<br>mit Rechtskraft | 06. Juni 2003 |
|-----|---|---------------|

Verfahrensgang beglaubigt

Dürbheim, den 10. Juni 2003

Fechter  
Bürgermeister



# AUSGLEICHS - UND ERSATZMASSNAHMEN

In der Anlage zur Begründung sind die notwendigen Maßnahmen erläutert.

## **Die Ausgleichsmaßnahmen $A_1 - A_7$**

sind teils öffentliche, teils private Maßnahmen im Baugebiet. Die Kosten von ca. 26.500,- € werden anteilig über die Erschließungskosten abgerechnet.

## **Die Ersatzmaßnahmen $E_1 - E_7$**

sind öffentliche Maßnahmen außerhalb des Baugebietes.

Die Kosten von ca. 13.500,- € (incl. Pflegekosten) werden anteilig nach § 135 a -c BauGB an die künftigen Grundstückseigentümer verrechnet.

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

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBI. S. 760).

Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996

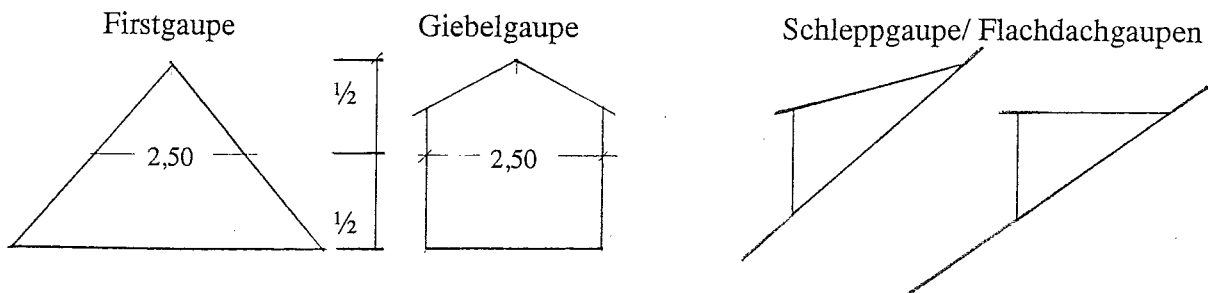
Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBI. 422).

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**2.1. Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung**  
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

**Festgesetzt für den gesamten Geltungsbereich sind:**

- 2.1.1. Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar.
- 2.1.2. Freistehende Garagen und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit Sattel- oder Walmdach von 18° – 28° DN zu versehen.
- 2.1.3. Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 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.

**2.1.4.** Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder grauem Material vorzunehmen.

**2.1.5. Traufgesimshöhe**

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

**2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB §§ 16+18(2) Bau NVO)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 25$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise zugelassen werden.

Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über Erdgeschoßrohfußboden) sind durch Planeinschrieb definiert.

**2.3 Einfriedungen  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

**2.4 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen  
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind zu verkabeln. Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig. Funkantennen dürfen den Dachfirst max. 3,0 m überschreiten.

**2.5 Abgrabungen und Anfüllungen  
(§ 9 (1) 17 BauGB)**

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos herzustellen (keine Stützmauern). Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.



## **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 10 Abs. 1 LBO)**

### ***Schonender Umgang mit Boden***

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### ***Schutz der Vegetationsflächen***

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, das über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

### ***Dachbegrünung***

Fachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven (Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen) oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

## **2.7 Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Geotechnik**

Im Plangebiet steht Hangschutt an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei umfangreichen Geländeänderungen, besonders bei Einschnitten, besteht Rutschgefahr. Eine ingenieurgeologische Beratung zu den Einzelvorhaben wird empfohlen.

### **3.2 Grundwasser**

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

**3.3 Dachwasser und Oberflächenwasser** aus befestigten Freiflächen sind an die Frischwasserdole anzuschließen.

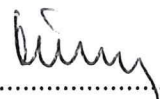
Neben der Entwässerungsleitung für das Schmutzwasser wird zusätzlich ein Frischwasseranschluß in die Grundstücke verlegt.

**3.4 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

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

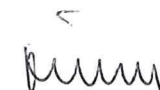
Aufgestellt:  
Spaichingen, den 14.10.2002



  
.....  
(Fechter)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Spaichingen, den ....1.0. Juni 2003



  
.....  
(Fechter)  
Bürgermeister



**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 vom 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 sich behindernden 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

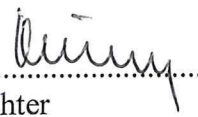
Die Sicherheitsstreifen bleiben unbefestigt im Eigentum der Angrenzer.

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

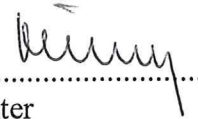


  
.....  
Fechter  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dürbheim, den .....10. Juni 2003



  
.....  
Fechter  
Bürgermeister