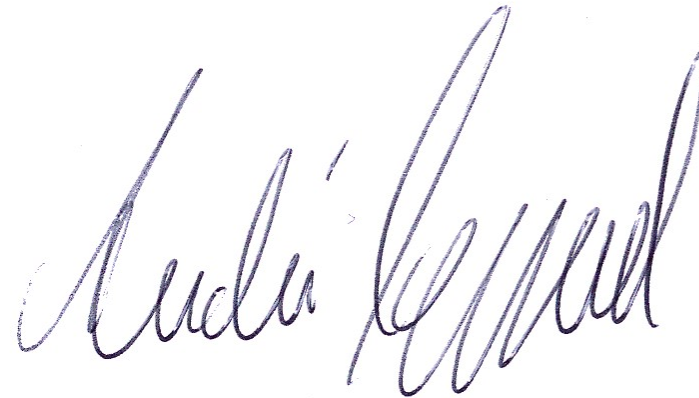


GEMEINDE: DURCHHAUSEN  
LANDKREIS: TUTTLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN

"GROSSWIESEN"



M. 1:500



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO**

WILFRIED BAIKER  
STADIONSTRASSE 27  
78628 ROTTWEIL

ANDRÉ LEOPOLD  
Telefon: 0741 / 280 000-0  
Telefax: 0741 / 280 000-50

# VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 02.12.2003

BÜRGERBETEILIGUNG AM: 23.01.2004

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 26.01.2004 - 27.02.2004

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 08.03.2004

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: <sup>18.</sup>  
11.03.2004

RECHTSKRÄFTIG AM: 19.03.2004

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT: <sup>20.</sup>  
DURCHHAUSEN, DEN 09.03.2004  
BÜRGERMEISTER

  
\_\_\_\_\_

( Erwin Link)

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GE  
GEWERBEGEBIET 1 gemäß § 8 BauNVO



EINGESCHRÄNKT  
GE  
GEWERBEGEBIET 2 EINGESCHRÄNKT gemäß § 8 BauNVO



MI  
MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

⊙<sub>0,8</sub> GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GH<sup>max.</sup> MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE AUF MEERESHÖHE BEZOGEN

## BAUWEISE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

a ABWEICHENDE BAUWEISE

— BAUGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG ALS EMPFEHLUNG

IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE  
JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 m ZULÄSSIG

## HINWEIS:

DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN U. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGELEGT

## VERKEHRSFLÄCHEN



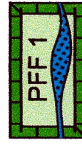
SICHERHEITSSTREIFEN

FAHRBAHNFLÄCHE



LEW  
LANDWIRTSCHAFTLICHER ERSCHLIESSUNGSWEG

## GRÜNORDNUNG



PFF 1  
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
GEMÄSS ZIFF. 2.8 UND 2.8.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



PFF 2  
PFLANZFESTSETZUNG 2 öffentlich

GRÜN IM ZUGE VERKEHRLICHER ANLAGEN, GEMÄSS ZIFF. 2.8.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



PFF 3  
PFLANZFESTSETZUNG 3 privat

GEMÄSS ZIFF. 2.8.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



PFF 4  
PFLANZFESTSETZUNG 4 privat

GEMÄSS ZIFF. 2.8.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN








ZU ERHALTENDE BÄUME

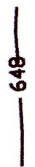

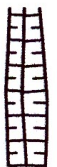





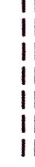


ENTFALLENDE BÄUME

### SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

	VON BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTENDER SCHUTZSTREIFEN ZUR KREISSTASSE UND ZUR AUTOBAHN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	BEREICH OHNE EIN- und AUSFAHRT
	VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0.8 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

### SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

	HÖHENSCHICHTLINIE
	BESTEHENDE BÖSCHUNG
	BESTEHENDER GRABEN
	UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
	OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
	ORTSDURCHFABRTSGRENZE
	OFFENER GRABEN
	BEST. VERDOHLUNG
	GEPL. VERDOHLUNG



GEMEINDE DURCHHAUSEN  
LANDKREIS TUTTLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### » GROSSWIESEN «

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise	5
2.4	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
2.5	Herstellen von Verkehrsflächen	5
2.6	Verbot des Zuganges und der Zufahrt	6
2.7	Kabelkästen	6
2.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6

Ziffer Inhalt Seite

- 2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
- 2.10 Grundwasser 8
- 3. Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz 9**
- 4. Hinweis 9**

GEMEINDE DURCHHAUSEN  
LANDKREIS TUTTLINGEN

## B E B A U U N G S P L A N

# » GROSSWIESEN «

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 16.01.1998 BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850 und 2852).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, geändert durch UVP-Änderungsgesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950).
- 1.9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG NeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I, 2002, 1193)
- 1.10 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–15 BauNVO und § 9 BauGB)

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

#### 2.1.1 Gewerbegebiet (GE) - 1 (§ 8 BauNVO)

##### 2.1.1.1 Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit gem. § 1 (5) BauNVO

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen und Einrichtungen zur Verwertung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen und/oder verwertbaren Stoffen i.S. der Nr. 8 Spalte 2 der 4. BImSchV
- Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen und/oder sonstigen metallischen Stoffen und Gegenständen durch thermische Verfahren i.S. der Nr. 10.20 Spalte 2 der 4. BImSchV

##### 2.1.1.2 Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

#### 2.1.2 Gewerbegebiet (GE) – 2, eingeschränkt

##### 2.1.2.1 Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit gem. § 1 (5) BauNVO

zulässig sind:

- gewerbliche Anlagen und Einrichtungen die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionsrichtwerte dB (A) sind hierbei festgesetzt:
  - tagsüber 60 dB (A)
  - nachts 45 dB(A).

Diese Werte sind Immissionsbezogen und gelten für die gesamten auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Geräusche.



**nicht zulässig sind:**

- Tankstellen
- Anlagen und Einrichtungen zur Verwertung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen und/oder verwertbaren Stoffen i.S. der Nr. 8 Spalte 2 der 4. BImSchV.
- Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen und/oder sonstigen metallischen Stoffen und Gegenständen durch thermische Verfahren i.S. der Nr. 10.20 Spalte 2 der 4. BImSchV.
- Schank- und Speisewirtschaften

**2.1.2.2 Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit für die Gebiete GE-1 und GE-2 gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

**nicht zulässig sind:**

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten.

**2.1.3 Mischgebiet – (MI) (§ 6 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (5) BauNVO**

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Nicht zulässig sind:  
gem. § 1 (6) BauNVO**

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

**2.1.4 Weitere Festsetzungen zu den Ziffern 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3**

**Nebenanlagen § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO**

**Festgesetzt ist:**

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Ziffern dieser Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen (siehe hierzu auch Ziffer 2.4.1, 2.4.2 und 2.4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

**2.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- max. Grundflächenzahl
- max. Geschossflächenzahl.

Die festgesetzten Obergrenzen können gem. § 17 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nur im Bereich des Gewerbebezugs GE-1 um max. 30 % überschritten werden.

In den Bereichen eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-2) und Mischgebiet (MI) sind keine Überschreitungen zulässig.

## 2.3

### **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

#### **Für den Bereich »Gewerbegebiet – (GE-1)« ist festgesetzt:**

- »abweichende Bauweise (a)« im Sinne der »offenen Bauweise (o)« wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

#### **Für die Bereiche »Mischgebiet – (MI)« und Gewerbegebiet –(GE-2)- ist festgesetzt:**

- »offene Bauweise« gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## 2.4

### **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)**

#### 2.4.1

##### **Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im ergänzenden Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Flächen (Sichtfelder) von jeder Sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

#### 2.4.3

##### **Schutzstreifen entlang Landesstraße**

Entlang der Landesstraße L 432 muss ein 15 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden.

## 2.5

### **Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Die Baugrundstücke sind höhengleich an die jeweils angrenzende Erschließungsstraße anzugleichen.

## 2.6 Verbot des Zuganges und der Zufahrt

Entlang der Landesstraße L 432 sind von den privaten Baugrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zur Landesstraße (siehe Festsetzung im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil), zulässig.

## 2.7 Kabelkästen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## 2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB; § 10 Abs. 1 LBO)

### Allgemein gilt:

- Durch Bepflanzungen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.
- Auf den Gewerbebaugrundstücken ist je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Pflanzliste A des Grünordnungsplanes) zu pflanzen. Im Plan dargestellte punktuelle Pflanzbindungen für Laubbäume können auf das generelle Pflanzgebot angerechnet werden.
- Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind nicht zulässig.
- Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und separat zu erstellender Pflanzpläne mit Gehölzen, Bäumen und Hecken naturnah zu bepflanzen. Als Unterpflanzung ist eine standortgerechte, artenreiche Wiese anzulegen.

### **2.8.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 -öffentlich-**

Gemäß Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung sowie offene Gräben zur temporären Rückhaltung, zur Aufnahme, Ableitung und teilweise Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern aus Dachflächen und aus Außenbereichen.

### **2.8.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 -öffentlich- Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Grünfläche als Rasenfläche und/oder bodendeckende Gehölze und/oder Zierbüschen sowie Straßenraumbäume unter Beachtung der Ziffer 2.4 dieser Planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.8.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 -privat-**

Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung sowie offene Gräben zur temporären Rückhaltung, Aufnahme, Ableitung und teilweisen Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern aus Dach- und Hofflächen.

### **2.8.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 -privat-**

Standortgerechte heimische Laubbäume. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### **2.8.5 Pflanzfestsetzung PFF 5 -öffentlich-**

Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

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

#### **2.9.1 Beleuchtung**

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.

### **2.9.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu 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. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

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

### **2.9.3 Überdachungen für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **2.9.4 Unterkellerung von baulichen Anlagen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

Eventuelle Unterkellerungen von Gebäuden sind in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

### **2.9.5 Regenwasserrückhaltung -privat-**

Auf den Baugrundstücken sind die aus befestigten Hofflächen anfallenden Regenwässer über eine belebte Bodenzone in privat herzustellende Rückhaltungen einzuleiten. Die Überläufe sind an die offenen Gräben anzuschließen. (Bereiche PFF 1 und PFF 3)

Für die Bemessung des Regenwasserrückhaltevolumens ist das 10jährige Hochwasserereignis maßgebend.

## **2.10 Grundwasser**

Das Baugebiet grenzt im Norden an den Schönbach.

Der Untergrund im Planungsbereich besteht aus Juraschutt von unbekannter Mächtigkeit. Darunter steht Wasserstauer Opalinuston an. Aufgrund der Gewässernähe ist zumindest zeitweise von

geländenahen Grundwasserständen auszugehen. Darüber hinaus ist mit Hangschichtwasser zu rechnen.

Es wird daher empfohlen, auf eine Unterkellerung der Gebäude möglichst zu verzichten. Sollte eine Unterkellerung bis unterhalb des Grundwasserhochstandes unverzichtbar sein, so sind die Untergeschosse bis auf Geländehöhe als dichte Wanne auszuführen. Für eine entsprechende Auftriebssicherheit ist zu sorgen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass einer ständigen Grundwasserableitung über Dränungen oder durch Pumpenbetrieb wegen der negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zugestimmt werden kann.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung dies dem Landratsamt Tuttlingen/Untere Wasserbehörde anzuzeigen ist. Sollte im Zuge der Erschließung oder Bebauung eine vorübergehende Grundwasserhaushaltung erforderlich sein, so ist hierfür beim Landratsamt Tuttlingen/Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **3. Nachrichtliche Übernahme, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

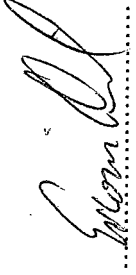
#### **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **4. Hinweis (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

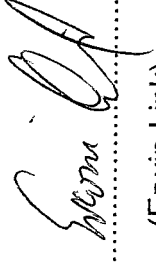
Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Schutzmaßnahmen verpflichtet, die aufgrund von Lärmimmissionen aus der L 432 abgeleitet werden können.

Aufgestellt:  
Durchhausen, den 15.01.2004  
geändert am 08.03.2004



(Erwin Link)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Durchhausen, den 09.03.2004



(Erwin Link)  
Bürgermeister



78628 ROTTWEIL  
Telefon: 0741/ 280 000 0  
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADIONSTRASSE 27  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.



GEMEINDE DURCHHAUSEN  
LANDKREIS TUTTLINGEN

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES » GROSSWIESEN «

Folgende

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Örtliche Bauvorschriften	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Dachgestaltung	2
2.3	Begrenzung von max. Gebäudehöhen	3
2.4	Außenantennen u. Versorgungsleitungen	3
2.5	Werbeanlagen	3
2.6	Einfriedungen	4

Ziffer Inhalt Seite

2.7	Anzahl von Stellplätzen/Garagen/Carports	4
2.8	Private Regenwasserrückhaltung	5
2.9	Dränungen	5
2.10	Kanalhausanschlüsse für verschmutzte Abwässer	5

GEMEINDE DURCHHAUSEN  
LANDKREIS TUTTLINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR  
DEN GELTUNGSBEREICH DES  
PLANGEBIETES**

**» GROSSWIESEN «**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1** Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
- 1.2** Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996.
- 1.3** Verordnung über schadlohe Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

- Für den Bereich des »Gewerbegebietes – (GE)« ist festgesetzt:  
Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.
- Für die Bereiche »Mischgebiet – (MI)« ist für Hauptgebäude festgesetzt:«

Satteldächer	27° - 40°
Walmdächer	33° - 40°
Pultdächer	10° - 18°
versetzte Pultdächer	20° - 40° max. Dachflächenversatz 1,70 m (OK Dachhaut – OK Dachhaut).

Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes ist festgesetzt:

Für Nebenanlagen sind Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

### 2.2 Dachgestaltung für Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich sind zulässig:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer Länge bis max. 2/3 der Dachlänge auf der sie angeordnet werden.
- Bei Satteldächern muss ein Mindestabstand zu Giebeln mit 1,5 m eingehalten werden.
- Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte die mindestens 0,8 m unter First in das Dach einbinden.
- Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen.
- Dacheindeckungen ohne reflektierende und/oder spiegelnde Oberfläche und/oder grellbunte Farbtonungen.

### **2.3 Begrenzung von maximalen Gebäudehöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:**

- Maximale Gebäudehöhen gem. Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) auf NN bezogen.

#### **Für den Bereich »Gewerbegebiet – (GE-1 ist zusätzlich festgesetzt:**

- Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Silos und technisch bedingte Anlagen und Einrichtungen punktuell um 3,0 m überschritten werden.

### **2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

#### **Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:**

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig.
- Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m sind zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Betreiber sind nicht zulässig.

### **2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

#### **Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:**

- Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
- Direkt oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder in der Insektenverträglichkeit vergleichbarer Leuchtart betrieben werden.
- Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Landesstraße (L 432) ausgehen.
- Im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens (Wirkungsbereich des Fernstraßengesetzes) entlang der Landesstraße L 432, sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig.

## 2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Für die Bereiche des Gewerbegebietes - (GE-1) und des eingeschränkten Gewerbegebietes -(GE-2)- ist festgesetzt:

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig:

Kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune sowie Gittermetallzäune mit Heckeneinpflanzung bis 2,0 m Bauhöhe. Die Einzäunungen sind von landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Entlang öffentlichen Straßen sind Einzäunungen um mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen, sofern keine Gehwege und/oder Sicherheitsstreifen vorhanden sind.

- Für die Bereiche »Mischgebiet - (MI)« ist festgesetzt:

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig:

Kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune sowie Gittermetallzäune mit Heckeneinpflanzung bis 1,2 m Bauhöhe. Die Einzäunungen sind von landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Entlang öffentlichen Straßen sind Einzäunungen um mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen, sofern keine Gehwege und/oder Sicherheitsstreifen vorhanden sind.

## 2.7 Anzahl von Stellplätzen / Garagen / Carports (§ 74 (2) Nr. 2 LBO, § 37 (1) LBO)

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgesetzt:

- Die Herstellung von mindestens zwei Anlagen (Stellplätze und/oder Garagen und/oder Carports) je Wohneinheit, bis zur Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes.
- Für andere Anlagen und Einrichtungen gilt die Tabelle B des Anhanges 1/5 VwV-Stellplätze vom 16.04.1996 (GABI. S. 289).

## 2.8 Private Regenwasserrückhaltung

Private Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen für neu zu bebauende Grundstücke sind anzulegen.

## 2.9 Dränungen

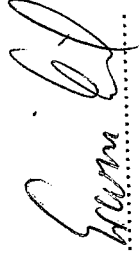
Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

## 2.10 Kanalhausanschlüsse für verschmutzte Abwässer

- Verschmutzte Abwässer aus Gebäuden und Gebäudeteilen sind an die Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Ablaufeinrichtungen die unterhalb der Rückstauenebene liegen sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.
- Freiflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

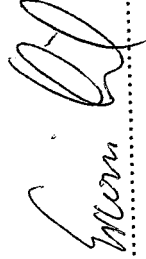
Aufgestellt:

Durchhausen, den 15.01.2004  
Geändert am 08.03.2004

  
.....  
(Erwin Link)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Durchhausen, den 09.03.2004

  
.....  
(Erwin Link)  
Bürgermeister