

GEMEINDE: DURCHHAUSEN
LANDKREIS: TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN BREITWIESEN

M. 1:500



Rottweiler Ing.- und Planungs-Büro
Stadionstraße 27, 78628 Rottweil
Tel. 0741/13335 + 12650



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO
W.BLUST DIPL.-ING. (FH) / M.RATHGEB DIPL.-ING.
STADIONSTRASSE 27 | Telefon: 0741 / 13335 + 12650
78628 ROTTWEIL | Telefax: 0741 / 12240

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 17.06.1998

BÜRGERBETEILIGUNG AM: 17.09.1998

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: 15.05.-16.06.2000 u.
21.06.-05.07.2002

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 29.07.2002

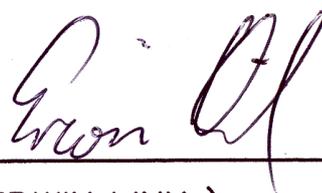
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: 07.04.2004

GENEHMIGT AM: _____

RECHTSKRÄFTIG AM: 07.04.2004

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
DURCHHAUSEN, DEN 30.07.2002
BÜRGERMEISTER



(ERWIN LINK)

ZEICHENERKLÄRUNG

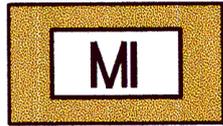
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



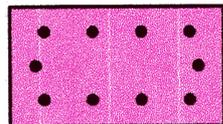
ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO



DORFGEBIET gemäß § 5 BauNVO



MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO



FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF BAUHOF DER GEMEINDE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BT=15,00 BAUTIEFE

max. FH MAXIMALE FIRSHÖHEN (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

max. TH MAXIMALE TRAUHÖHEN (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGELEGT

BAUWEISE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

HAUPTFIRSTRICHTUNG ALS EMPFEHLUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEGFLÄCHE
FAHRBAHNFLÄCHE
SICHERHEITSTREIFEN

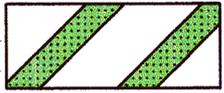
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

FUSSWEG SEPARAT GEFÜHRTER FUSSWEG

ERSCHL.WEG LANDWIRTSCHAFTLICHER ERSCHLIESSUNGSWEG

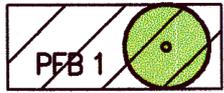
GRÜNORDNUNG



GRÜN IM ZUGE VERKEHRLICHER ANLAGEN öffentlich



ANPFLANZEN VON BÄUMEN 1. u. 2. ORDNUNG öffentlich



PFLANZBINDUNG 1 privat
VORGARTENFLÄCHE gem. Ziffer 2.9.1



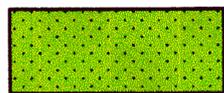
PFLANZBINDUNG 2 privat
FLÄCHE IM ÜBERGANG ZUR FREIEN FLUR gem. Ziffer 2.9.2



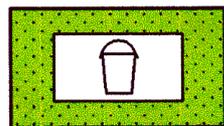
PFLANZBINDUNG 3a privat
GEPL. GESCHÜTTETER ERDDAMM, ca. 1 m hoch (NORDSEITE) gem. Ziffer 2.9.2



PFLANZBINDUNG 3b öffentlich
GEPL. GESCHÜTTETER ERDDAMM, ca. 1 m hoch (SÜDSEITE) gem. Ziffer 2.9.2



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
WIESE gem. Ziffer 2.9.3



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
KINDERSPIELPLATZ gem. Ziffer 2.9.3



BÄUME, DIE ENTFALLEN KÖNNEN



BESTEHENDE BÄUME

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN



VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE
FREIZUHALTENDE FLÄCHE



VON BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTENDER
SCHUTZSTREIFEN ZUR LANDESSTRASSE L 432



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



STANDORT FÜR UMSPANNSTATION DER EnBW



GEPLANTER STANDORT FÜR KABELVERTEILSCHRANK DER EnBW



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



BEREICH OHNE EIN- und AUSFAHRT



OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN



UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN



LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE
FÜR OFFENE UND GESCHLOSSENE REGENWASSERABLEITUNG



BESTEHENDE ORTSDURCHFahrtSGRENZE



GEPLANTE ORTSDURCHFahrtSGRENZE

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN



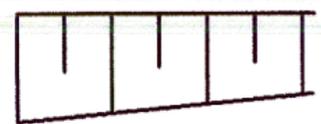
GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE



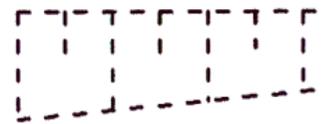
BESTEHENDER ZAUN



HÖHENSCHICHTLINIE



BESTEHENDE BÖSCHUNG



GEPLANTE BÖSCHUNG



OFFENE GRABENMULDE FÜR REGENWASSER



GEPLANTE VERDOLUNG

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.



GEMEINDE DURCHHAUSEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

» BREITWIESEN «

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

| Ziffer | Inhalt | Seite |
|--------|----------------------------------|-------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2. | Örtliche Bauvorschriften | 2 |
| 2.1 | Dachformen, Dachneigungen | 2 |
| 2.2 | Dachgestaltung | 3 |
| 2.3 | Höhenbeschränkung | 3 |
| 2.4 | Anzahl von privaten Stellplätzen | 3 |
| 2.5 | Einfriedungen | 4 |
| 2.6 | Antennen für Telekommunikation | 5 |

| <u>Ziffer</u> | <u>Inhalt</u> | <u>Seite</u> |
|---------------|--|--------------|
| 2.7 | Versorgungsleitungen | 5 |
| 2.8 | Gestaltung der nicht bebauten Flächen | 5 |
| 2.9 | Grundstücksauffüllungen u. Abgrabungen | 5 |
| 2.10 | Regenwasserrückhaltung | 6 |
| 2.11 | Dränungen | 6 |
| 3. | Hinweise | 6 |
| 3.1 | Kanalhausanschlüsse | 6 |
| 3.2 | Bodenfunde | 6 |

GEMEINDE DURCHHAUSEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR
DEN GELTUNGSBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
» BREITWIESEN «**

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 schadlose 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)

Anmerkung:

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten in Bezug auf Ausnahmen und Befreiungen nicht die Maßgabe des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB sondern die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 56 LBO.

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

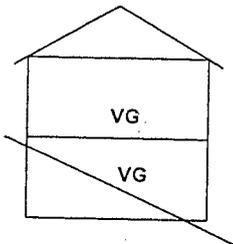
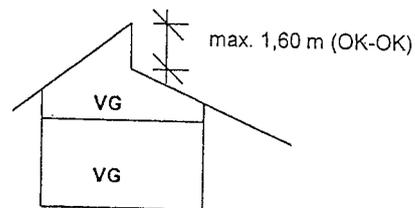
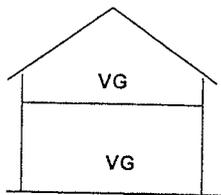
- Für den Bereich » (WA) « gilt:

Zulässig sind Sattel- und/oder Walmdächer, gegenläufige Pultdächer mit Höhenversatz sowie Tonnendächer.

Dachneigungen 28° bis 40°.

Bei Nebengebäuden sowie freistehenden Garagen und Carports sind geneigte Dächer auch mit einer geringeren Dachneigung als 24° zulässig.

- Für den Bereich » (MD) « gilt:
Zulässig sind Sattel- und/oder Walmdächer, gegenläufige Pultdächer mit Höhenversatz.



- Für den Bereich »Fläche für Gemeinbedarf« gilt:
Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,0 m Abstand vom Giebel halten und dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einbindung im Hauptgebäude muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes sein.

Durchgängige Dachgauben sowie Dacheinschnitte über 1/2 der Dachlänge sind nicht zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachvorsprünge mit mindestens 0,60 m, an Trauf und Giebel, festgesetzt.

Solaranlagen in den Dachflächen oder parallel dazu, sind zulässig.

2.3 Höhenbeschränkung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO; § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen für Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Werte nicht überschreiten.

Bei Tonnendächern dürfen die max. festgesetzten Höhen um 1,20 m überschritten werden.

Die Traufhöhen können ausnahmsweise auf 2/3 der Gebäudelänge beschränkt bleiben.

(Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

2.4 Anzahl von privaten Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« ist festgesetzt:

- Für Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- Für Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für den Bereich «Allgemeines Wohngebiet» wird festgesetzt:

2.5.1 Entlang öffentlichen Flächen

zulässig sind:

- Staketenholzzäune bis 0,80 m Höhe
- eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe
- Sockelmauern mit aufgesetzten Metallrahmen bis insgesamt 0,80 m Höhe

In Bereichen ohne Gehweg bzw. ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,5 m vom Randstein zurückzusetzen.

nicht zulässig sind:

- geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

2.5.2 Zwischen Nachbargrundstücken

zulässig sind:

- Staketenholzzäune bis 1,2 m Höhe
- eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe
- lebende ungeschnittene Hecken (Höhe entsprechend Nachbarrecht).

2.5.3 Zur freien Flur sowie zu Feldwegen

zulässig sind:

- Staketenholzzäune bis 1,2 m Höhe
- eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe
- lebende ungeschnittene Hecken (Höhe entsprechend Nachbarrecht).

nicht zulässig sind:

- geschnittene Hecken
- Sockelmauern mit Metallrahmen

Einzäunungen sind mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

**2.6 Antennen für Telekommunikation
(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.
- Sende- und Empfangsanlagen für Funkamateure und gewerbliche Betreiber sind nicht zulässig.

**2.7 Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Fernmelde- und Stromversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Schalt- und/oder Verteilerschränke von Fernmelde- und Stromversorgungsunternehmen sind gem. Telegraphengesetz sowie den »Allgemeinen Versorgungsbedingungen« dieser Unternehmen von den Eigentümern auf deren Baugrundstücken zu dulden.

Der Zugang zu diesen Anlagen und Einrichtungen ist jederzeit zugänglich zu halten.

**2.8 Gestaltung der nicht bebauten Flächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« wird festgesetzt:

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten:

Private Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (insbesondere mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen u.ä.).

**2.9 Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen
(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb von Baugruben über 1,0 m, gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig gegeneinander anzugleichen.

2.10 Regenwasserrückhaltung

Je Baugrundstück ist, für Regenwasser aus befestigten Flächen, eine Retentionszisterne mit Ablaufdrossel und mindestens 5,0 m³ Inhalt herzustellen.

2.11 Dränungen

Dränungen dürfen nicht an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden.

3. HINWEISE

3.1 Kanalhausanschlüsse

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

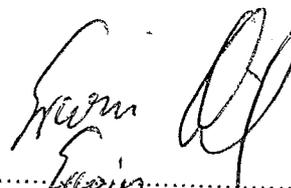
Gebäude die mit ihren Ablaufeinrichtungen unter der Rückstauenebene liegen sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen auszubilden.

3.2 Bodenfunde

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Aufgestellt:

Durchhausen, den 12.06.2002


.....
(Erich Link)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
(Erich Link)
Bürgermeister

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
M. RATHGEB DIPL. ING.
W. BLUST DIPL. ING. (FH)



GEMEINDE DURCHHAUSEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

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

» BREITWIESEN «

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplanes 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 | Zahl der Vollgeschosse | 5 |
| 2.5 | Stellung baulicher Anlagen | 5 |
| 2.6 | Flächen für Garagen und Carports | 5 |

| <u>Ziffer</u> | <u>Inhalt</u> | <u>Seite</u> |
|---------------|--|--------------|
| 2.7 | Anschluss an Verkehrsflächen | 5 |
| 2.8 | Flächen, die von einer Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten sind sowie einer Bauungs- und Nutzungsbeschränkung unterliegen | 6 |
| 2.9 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 6 |
| 2.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 3. | Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz | 9 |
| 3.1 | Archäologische Denkmalpflege | 9 |
| 4. | Hinweis | 9 |

GEMEINDE DURCHHAUSEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

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

» BREITWIESEN «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 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 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.
- 1.7 Verordnung über schadloose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, (GBl. 422).
- 1.8 16.BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- 1.9 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 2, Mai 1987.
- 1.10 RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990.
- 1.11 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, Stand 27.07.2001 (BGBl. I.S.1950 / FNA-Nr.2129.20)
- 1.12 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG NeuregG) 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 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden
gem. § 1 (5) BauNVO)**

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume entsprechend § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

2.1.2 Dorfgebiet (MD) (gem. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

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

- Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

**2.1.3 Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Zulässig ist:

- Gemeindeeigener Bauhof mit den dazugehörenden Anlagen, Einrichtungen und Lagerflächen.

2.1.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zulässig ist:

- Kinderspielplatz
mit den dazugehörenden Anlagen und Geräten, einschließlich Umzäunung.

2.1.5 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 und 2.1.4

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO können auch ausnahmsweise außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern sie nicht anderen Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) und (2) BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind im Bereich der mit Pfb 2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

Als Nebenanlagen sind im gesamten Planbereich unzulässig:

- Oberirdische Gastankbehälter
- Hundezwinger
- Antennen für Funkamateure und für gewerbliche Funkbetreiber.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Zusätzlich wird festgesetzt: gem. § 20 (3) BauNVO

- dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Gebäudeoberfläche bleiben gem. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

**2.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)**

Es gilt die »offene Bauweise« gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

**2.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 (2) BauNVO)**

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil.)

**2.5 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Hauptfirstrichtungen sind wahlweise dargestellt.

**2.6 Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

**Für den Bereich »Allgemeines Wohngebiet« sowie Dorfgebiet (MD)
ist festgesetzt:**

- Garagen und Carports sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Im Bereich der Vorgartenflächen Pfb 1 jedoch nur ausnahmsweise, wenn sie in direkter Verbindung (angebaut) mit dem Hauptgebäude errichtet werden.
- Im Bereich der mit Pfb 2 und Pfb 3 festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- Garagen und Carports sind nur unter Beachtung der Ziffer 2.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

2.7 Anschluss an Verkehrsflächen

Notwendige Geländeangleichungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) soweit sie im Übergang zu Erschließungsanlagen erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung von Straßenbegrenzungen sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke

entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.8 Flächen, die von einer Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten sind sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung unterliegen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zu. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.8.2 Leitungsrechte

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Diese hierfür festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

- Leitungsrecht 1 (LR 1)
zugunsten der Gemeinde für das Einlegen, Betreiben und Unterhalten von Abwasserleitungen
- Leitungsrecht 2 (LR 2)
zugunsten von privaten Anliegern zur Herstellung und Unterhaltung eines offenen Wassergrabens für die Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswässern.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.9.1 Vorgartenflächen Pfb 1, privat

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Diese Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen. Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind kleinkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort kann dem jeweiligen Einzelfall angepasst werden.

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenflächen sind Stellplätze zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und sich in ihrem Flächenanspruch der Größe der Vorgartenfläche unterordnen.

Die Ausgestaltung des Oberflächenabschlusses von Stellplätzen muss in wasserdurchlässiger Form erfolgen.

Garagen und/oder Carports, direkt verbunden mit dem Hauptgebäude, sind auf den Vorgartenflächen ausnahmsweise zulässig, unter Beachtung der Ziffer 2.9 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen.

Sonstige Nebenanlagen die wie Bauten wirken, sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

2.9.2 Flächen im Übergang zur freien Flur Pfb 2, privat

▪ Pfb 2 privat

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen.

Zur Ableitung von Niederschlagswässern sind die von der Gemeinde angelegten offenen Grabenmulden dauerhaft und funktionsgerecht zu unterhalten. Die Durchleitung von Niederschlagswasser oberhalb liegender Grundstücke ist zu dulden.

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind neben standortgerechten Sträuchern kleinkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort kann dem jeweiligen Einzelfall angepasst werden.

▪ Pfb 3a privat

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen, einschließlich des in diesen Bereichen geschütteten Erddamms (Hochwassersickerung).

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind neben standortgerechten Sträuchern kleinkronige, heimische Bäume zu pflanzen. Der genaue Standort kann dem jeweiligen Einzelfall angepasst werden.

- **Pfb 3b öffentlich**

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

Die Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Bereiche anzulegen, einschließlich des in diesen Bereichen geschütteten Erddamms (Hochwassersickerung)

Zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswässern aus dem Außenbereich ist eine offene Grabenmulde anzulegen.

2.9.3 Öffentliches Grün

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- Kinderspielplatz
- Wiesenfläche.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. mit § 10 (1) LBO)

2.10.1 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.

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

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

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 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.

4. **HINWEIS**

Der Straßenbaulastträger der L 432 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Aufgestellt:

Durchhausen, den 12.06.2002



.....
(Erich Link)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Durchhausen, den



.....
(Erich Link)
Bürgermeister