

Stadt / Gemeinde DURCHHAUSEN  
Kreis Tuttlingen

# Bebauungsplan "KEHLHOF"

Planungsrechtliche Festsetzungen  
und  
örtliche Bauvorschriften  
LAGEPLAN M 1:500

Gefertigt: 21.09.1998/  
01.07.1999  
VERMESSUNGSBÜRO  
KARL UTTENWEILER  
Dipl.-Ing.(FH) für Vermessung  
Freier Stadtplaner  
72336 BALINGEN, Pfitznerstr. 6  
Telefon 07433/26089-0, Fax 26089-20

Anerkannt: 1. Juli 1999



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeisteramt

Inkrafttreten § 12 BauGB

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im  
Amtsblatt vom 8. Juni 2000 wurde der  
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Durchhausen, den

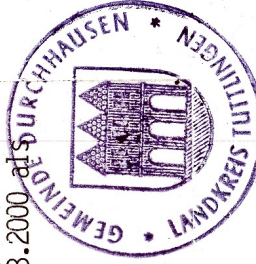
14. Juni 2000

i. A.

*[Handwritten Signature]*  
Verwaltungsgemeinschaft  
Balingen-Weilerbach  
72339 Tröselmann

Ausfertigungsvermerk:  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan,  
bestehend aus dem Lageplan, dem Textteil  
und der Begründung am 21.03.2000 auf  
Satzung beschlossen.  
Durchhausen, 05.06.2000

*[Handwritten Signature]*  
Erwin Link, Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat beschlossenen und am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Offenlegung und Erörterung beim Bürgermeisteramt.

### BILLIGUNGSBESCHLUSS § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat mit seiner Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

### SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB, § 4 GO

Der Bebauungsplan i. d.F. vom \_\_\_\_\_ wurde mit seiner Begründung vom \_\_\_\_\_ durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_ als Satzungen beschlossen.

Durchhausen, den \_\_\_\_\_

.....  
(-Link-)  
Bürgermeister

### ANZEIGE/GENEHMIGUNGSVERFAHREN § 11 BauGB

Das Anzeige/Genehmigungsverfahren wurde vom \_\_\_\_\_ Landratsamt Tuttlingen vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen.

### AUSEFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde u. daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

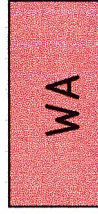
Durchhausen, den \_\_\_\_\_

.....  
(-Link-)  
Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sowie die Erläuterungen der dargestellten Planzeichen ergeben sich aus dem Textteil des Bebauungsplanes –Anlage 2 der Satzung–.



## 1., Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

## 2., Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16–21a BauNVO  
§ 19 BauNVO  
§ 18 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

0.4

GH 5,5 m

## 3., Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baul. Anlagen

§ 9 Abs1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22/23 BauNVO  
§ 22 Abs.2 BauNVO  
§ 23 BauNVO  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.1 Offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Stellung der baulichen Anlagen; Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung

Empfehlung für mögliche Gebäudestellung

3.4 Dachform und Dachneigung

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

3.4.1 Dachform

3.4.2 Dachneigung

SD

DN 35–45°

## 4., Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB

4.1 Verkehrsberuhigter Fahrbahnbereich, Wohnweg

4.2 Gehweg

## 5., Versorgungseinrichtungen

§ 9 Abs.1 Nr.12,13 u.21 BauGB

5.1 Kabelverteiler/Kabelaufführungsmast

5.2 Leitungsrecht für Stromkabel

## 6., Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Kinderspielplatz

## 7., Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## 8., Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

7.2 Fläche für Stellplätze

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

### Anmerkung:

- Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997.
  - Die Bebauungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.
  - Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995.
  - Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983, zuletzt geändert am 20.03.1997.

**Gemeinde DURCHHAUSEN  
Kreis Tuttlingen**



Ausfertigungsvermerk:  
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan,  
bestehend aus dem Lageplan, dem Textteil  
und der Begründung am 21.03.2000 als

Satzung beschlossen.

Durchhausen, 05.06.2000

*Erwin Link*  
Erwin Link, Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
**„KEHLHOF“**

**Textteil zum Bebauungsplan**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO)

WA

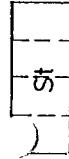
Zulässig sind die in §4 Abs.2 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen.

Die nach §4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen nicht zugelassen werden.

(Auf die Vereinbarung unter Ziff. VI wird hingewiesen).

**1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§§ 12 und 14 BauNVO)

**1.2.1 Fläche für Stellplätze**



**1.2.2 Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze** sind unter Beachtung der Ziff. I. 7 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

**0.4 2.1 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

**GH 5.0m 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

(§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche.

### 3.. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude- bzw. Firstrichtung  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung ist mit dem Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

### 4.. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1 Verkehrsberuhigter Fahrbahnbereich, Wohnweg

4.2 Gehweg

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Her-  
stellung des Straßenkörpers erforderlich sind.§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen oder Fußgängerbereiche sowie bei Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsstraßen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

### 5.. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, Nr.13 und Nr.21 BauGB)

5.1 Kabelverteiler / Kabelauführungsmast

5.2 Leitungsrecht für Stromkabel

5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungs-  
masten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der  
Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

### 6.. Grünflächen

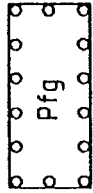
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Kinderspielplatz



**7.. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 und Nr. 25 BauGB, §8a BNatSchG)

**7.1 Pflanzgebotsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern. Bestehende Bäume sind weitestgehend zu erhalten und zu pflegen. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

**7.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft** (§8a Abs.1 S.4 BNatSchG)

Die in der Planzeichnung mit Pflanzgeboten belegten Flächen werden gemeinsam mit den Festsetzungen zu den privaten Grundstücksflächen nach Ziff.II.5 als Ausgleich nach §8a BNatSchG den Eingriffen durch die Bauvorhaben zugeordnet.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**1.. Stellplätze**

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wasergebundenen Decken, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem herzustellen.

**2.. Dachgestaltung**

2.1 Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

SD

Satteldach

DN 35-45° 2.2 Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.3 Dachaufbauten- und einschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a, Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1.2 m an die Giebelwände herangeführt werden.
- b, Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.3 m sein.

- c, Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über das Dach hinausragen.
- d, Der Ansatz der Dacheinschnitte darf erst nach  $\frac{1}{3}$  der Sparrenlänge gemessen ab dem First, beginnen.
- e, Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln sind in der Neigung des Hauptdaches auszuführen;

## 2.4 Dacheindeckung

Für Dächer ist Ziegelmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden.  
Für Garagendächer ist das gleiche Dachmaterial wie für den Hauptbaukörper zu verwenden..

## 3., Einfriedungen

Einfriedungen jeder Art sind innerhalb des Baugebietes (entlang der Erschließungsstraße und des Fußweges) nicht zulässig.  
Einfriedungen entlang der Fronwiesenstraße und der Schreckenbühlstraße sind als lebende Einfriedungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Lattung, etc.) auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überschreiten.  
Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

## 4., Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden und sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern.  
Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. Anschließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen.  
Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen.

## 5., Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Private Grünflächen - Hausgärten

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, auf je 150 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche 1 hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### III. Sonstige Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)
2. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl	
Bauweise	
Dachform- und Dachneigung	
Gebäudehöhe	

### IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig (Trinkwasserverordnung).

2. Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Wälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegebau , nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

### V. Nachrichtlich

#### Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das **Landesdenkmalamt , Archäologische Denkmalpflege, Marienstrasse 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen. Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.



## VI. Vereinbarung

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger wird folgende Vereinbarung getroffen:

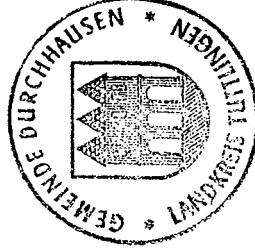
- a., Es ist bekannt, daß gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft vorhanden sind.
- b., Gegen die Betriebe oder gegen eine Erweiterung der Betriebe im baurechtlich möglichen Rahmen werden keine Einwendungen erhoben.
- c., Die Gültigkeit dieser Vereinbarung überträgt sich auch auf die Rechtsfolger des Vorhabensträgers.

Aufgestellt:  
Balingen, den 21.09.1998

Vermessungsbüro  
KARL UTTENWEILER  
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)  
Freier Stadtplaner  
Pfitznerstraße 6  
72336 Balingen

Anerkannt:

Durchhausen den 1. Juli 1999



*[Handwritten signature]*

### AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, daß diese textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes „KEHLHOF“ vom Gemeinderat beschlossen wurden und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Durchhausen, den