

# **SATZUNG**

der Gemeinde Dürmentingen

**Bebauungsplan** der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**„Mittelösch II – 1. Änderung“**

**mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in den jeweils gültigen Fassungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Dürmentingen am **28.05.2018** den Bebauungsplan **„Mittelösch II – 1. Änderung“** sowie die **örtlichen Bauvorschriften** in Anwendung von § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

## **I. Begründung** – Seite 2 ff.

## **II. Satzung über den Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“ – Textteil**

- Seite 6 ff.

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

## **III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“** – Seite 12 ff.

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Festsetzungen

# I. Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“ – Begründung

## 1. Anlass und Notwendigkeit zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Mittelösch II“ mit einer Gesamtfläche von 12,08 ha wurde am 11.11.1999 rechtskräftig.

Die städtebauliche Ausrichtung der Planung lag und liegt nach wie vor darin, für die Entwicklung von Dürmentingen eine ausreichende Anzahl von Bauplätzen für die Erstellung von Wohngebäuden anbieten zu können.

Die im Jahr 1999 geschaffenen planungsrechtlichen Grundlagen sehen Bauplätze mit einer überwiegenden Größe von 850 m<sup>2</sup> bis hin zu über 1.000 m<sup>2</sup> vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden seit Inkrafttreten mehrere Bauvorhaben genehmigt und erstellt. Diese schließen sich an die vorhandene innerörtliche Bebauung aus Richtung Norden und Osten an. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ebenfalls Wohnbebauung entstanden. In südliche Richtung beginnt nach der vorhandenen Bebauung der Außenbereich.

Das Baugebiet wird im Westen begrenzt durch die Landstraße 275.

Eine Fläche im Kern des Baugebiets mit rd. 1,98 ha befindet sich bereits seit rd. 18 Jahren im Eigentum der Gemeinde.

Über diese Fläche hinaus war es trotz intensiver Bemühungen seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht möglich, weiteren Grunderwerb zu tätigen. Dies führte dazu, dass sich die Bebauung wie oben beschrieben entwickelt hat.

Im Lauf des Jahres 2017 konnte die Gemeinde nach weiteren Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern einen wesentlichen Teil des noch fehlenden Grunderwerbs umsetzen. Damit befindet sich ein Großteil aller für eine Wohnbebauung in Frage kommenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mittelösch II“ in gemeindlichem Eigentum.

Die Gemeinde möchte nun dem akuten Bedarf an angemessenem Bauland zeitnah nachkommen. Ziel ist, diesen Bedarf vor allem was die Bauplatzgrößen angeht durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu befriedigen. Eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen soll vermieden werden.

Seit der erstmaligen Beplanung des Baugebiets – im Ergebnis mit Bauplatzgrößen von teilweise deutlich über 1.000 m<sup>2</sup> – haben sich die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben maßgeblich verändert.

Die sehr hohe Nachfrage nach Bauland richtet sich vorrangig an Bauplätze mit einem Messgehalt von 550 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>.

Dies ist nach Auffassung der Gemeinde das Resultat a) aus dem sich verändernden Wunsch in Richtung kleinerer Bauflächen im Kontext zu deren mittel- und langfristigen Unterhaltung und b) aus den in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Kosten für die Erschließung (Tiefbau) und damit einhergehend entsprechend hohen m<sup>2</sup>-Preisen und einer ähnlichen Entwicklung im Hochbaubereich.

Die im Jahr 1999 geschaffenen städtebaulichen Rahmenbedingungen entsprechen zumindest in Teilbereichen – und hier vor allem bei den Bauplatzgrößen – nicht mehr der aktuellen Nachfrage.

Es ist angezeigt, einen Teil des Bebauungsplans an die nach heutigen Maßstäben geltenden städtebaulichen Erfordernisse heran zu führen.

Die Gemeinde möchte die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür durch die „1. Änderung des Bebauungsplans Mittelösch II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB schaffen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung umfasst 18.018 m<sup>2</sup> bei einer Fläche des des Änderungsgebiets von 58.459 m<sup>2</sup>.

Im *beschleunigten Verfahren* wird in angemessener Zeit gewährleistet, dass die aus Ende der 90er Jahre stammenden für die heutige Zeit unrealistischen Vorstellungen zu den Größen der Bauplätze auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert (allgemeines Wohngebiet – WA).

Es wird Wert darauf gelegt, dass auch nach Umsetzung der 1. Änderung im nicht von dieser Änderung betroffenen Gebiet weiterhin Bauplätze in ihrer ursprünglichen Größe erhalten bleiben. Auch hierfür gibt es – wenn auch in sehr geringem Maß – eine gewisse Nachfrage.

## **2. Ziele und Zwecke der Planänderung (Teilbereich)**

Mit der „1. Änderung des Bebauungsplans Mittelösch II“ wird den heutigen siedlungsstrukturellen Anforderungen Rechnung getragen. Die Entwicklung der Gemeinde Dürmentingen wird was den Bedarf an Wohnbauflächen angeht mittelfristig und im Einklang mit den städtebaulichen Gegebenheiten gesichert.

Durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Bebauungsplans im von der Änderung betroffenen Bereich erfolgt eine Anpassung an aktuelle, zeitgemäße bauliche Vorstellungen was die Dichte eines Wohngebiets angeht (Bauflächen).

Bei Festhalten an der bisherigen Planung im betroffenen innerörtlichen Gebiet bestünde das latente Risiko, dass eine Umsetzung von Bauvorhaben nur zögernd oder gar nicht erfolgen wird, weil eine Nachfrage nach großen Bauplätzen nicht bzw. nur bedingt besteht.

Mit der Planänderung wird der Zielsetzung, eine angemessene und bedarfsgerechte innere Entwicklung zu erreichen, nachgekommen.

Ziel ist unabhängig hiervon ferner, durch Beibehalten des von der Änderung nicht betroffenen Gebiets des Bebauungsplans „Mittelösch II“ einen niederschweligen Mix zu erreichen im Hinblick auf größere Bauplätze. Hier gibt es wie bereits in Ziff. 1 ausgeführt eine niederschwellige Nachfrage.

## **3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Mittelösch II“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen enthalten. Die Entwicklung der 1. Änderung, welche nur einen Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs betrifft, erfolgt damit ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan.

## **4. Planverfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“ wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Anlass und Ziele der Planänderung werden in vorstehenden Ziffern 1 und 2 ausführlich beschrieben.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, denn die nach § 13a Abs. 1 Ziff. 1 zulässige Größe von maximal 20.000 Quadratmetern Grundfläche wird nicht überschrit-

ten. Ferner werden mit der Änderung zeitgemäße städtebauliche Rahmenbedingungen für eine angemessene und städtebaulich gewünschte Entwicklung der Wohnbebauung geschaffen.

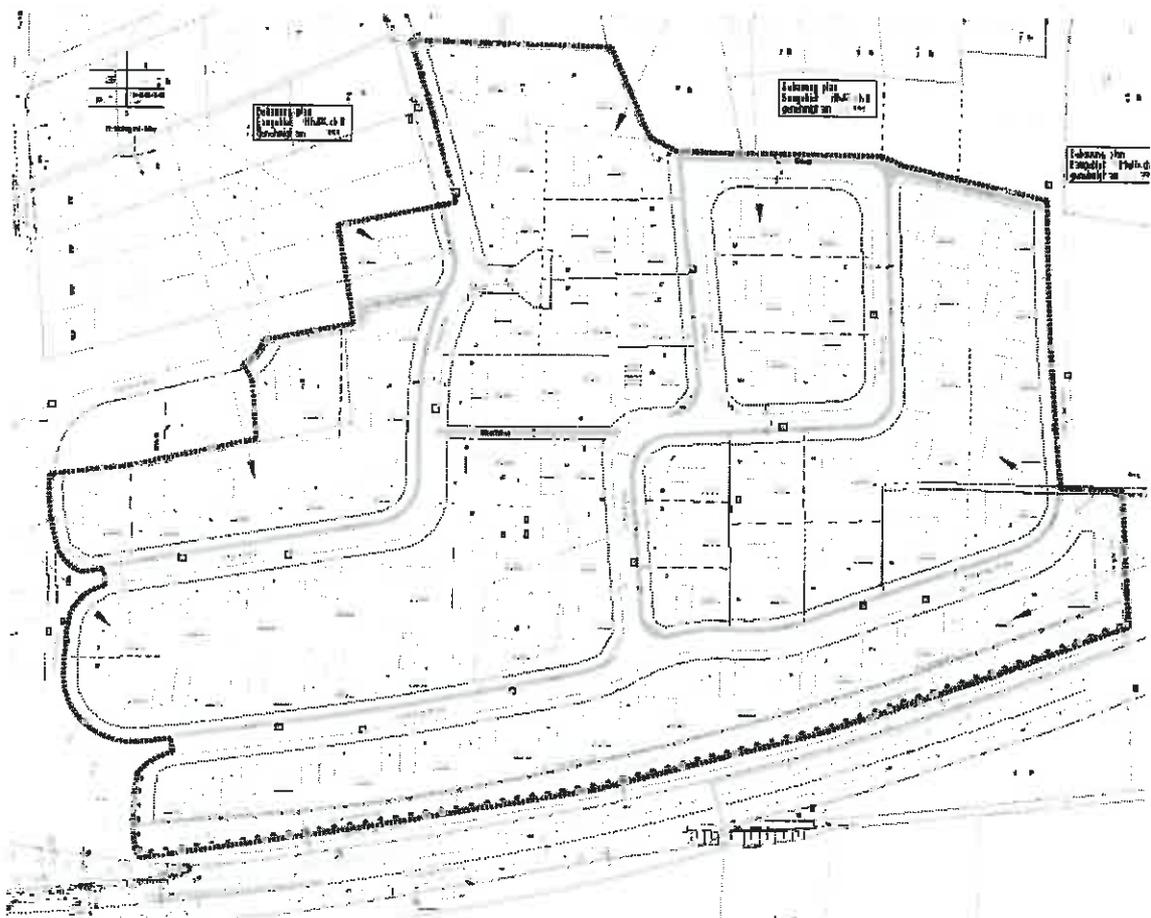
Die zulässige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bleibt erhalten. Durch die Neueinteilung der Bauflächen entstehen mehr Bauplätze als im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Die damit einhergehende Nachverdichtung ist ein Ziel der strukturellen Ausrichtung der Gemeinde was die Bereitstellung von Bauland angeht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung von Unfällen oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

#### 5. Angaben zum Plangebiet, welches von der Änderung des Bebauungsplans betroffen ist

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mittelösch II“ umfasst der Änderungsbereich folgende Fläche:



Im Wesentlichen ist das Flurstück Nr. 1054 betroffen, daneben die Flurstücke Nr. 1094/3, 1054/1, 1054/2 und 1087/3.

**Umfang des Baugebiets** innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung:

Änderungsfläche gesamt:	<b>58.459 m<sup>2</sup></b>
Davon	
Erschließungsflächen (Straßen, Gehwege)	6.896 m <sup>2</sup>
Bauplatzflächen	51.479 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	84 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (in den Bauplatzflächen enthalten)	1.758 m <sup>2</sup>

## 6. Erschließung

### Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum

Die Hauptzufahrt zum gesamten Baugebiet einschließlich 1. Änderung erfolgt über die L 275, in welche im Zuge der Erschließungsarbeiten eine Linksabbiegespur eingebaut wird. Über eine durchführende Haupteerschließungsstraße erfolgt die Verbindung zur Alten Poststraße (Ortsstraße).

Die innere Erschließung erfolgt unter Weiterentwicklung der bisher schon geplanten Straßen des Gesamtgebiets.

### Wasserversorgung

Östlich des Plangebiets befindet sich der zentrale Wasserhochbehälter der Gemeinde, von dem aus Dürmentingen und seine Teilorte mit Trinkwasser versorgt werden.

Oberhalb des Baugebiets „Mittelösch II“ in der Alten Poststraße befindet sich bereits eine Wasserversorgungsleitung DN 200 mm, die durch das Baugebiet geführt und mit weiteren Leitungen der vorhandenen Infrastruktur vernetzt wird.

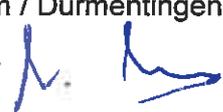
### Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

Das Regenwasser wird in das Gewässer 2. Ordnung „Kanzach“ abgegeben. Die kontrollierte Einleitung in die „Kanzach“ erfolgt über ein Retentionsbecken (RRB).

Auf die Ausführungen in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird an dieser Stelle verwiesen (III.B.1.4).

Aufgestellt:  
Altheim / Dürmentingen, den 17.05.2018

  
Kopp  
Ingenieurbüro Schwörer GmbH

  
Lang  
Gemeinde Dürmentingen, Bauamt



Ausgefertigt:  
Dürmentingen, den 29.05.2019

  
Dietmar Holstein  
Bürgermeister

## II. Satzung über den Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“ – Textteil

### A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2017 S. 99).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Geltungsbereich der Änderung

Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ist im zeichnerischen Teil durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet. Im Änderungsgebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelösch II“ i.d.F. vom 11.11.1999 durch die Festsetzung dieser 1. Änderung ersetzt.

#### 1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen)

##### **Ergänzende Festsetzungen:**

##### 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziff. 1),
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Ziff. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Ziff. 3),
- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4) und
- Tankstellen (Ziff. 5)

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2.2 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO), Carports:

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen grundsätzlich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.



### 1.5.3 Sichtflächen

Siehe Einschrieb im Plan.

Sichtflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

### 1.5.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für den Bebauungsplan „Mittelösch II“, rechtskräftig seit dem 11.11.1999, wurde eine Eingiffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese grünordnerischen Maßnahmen übernommen.

Angepasst an diese grünordnerischen Maßnahmen wird festgelegt:

#### **Pfg1 - Pflanzgebot „Verkehrsrün“**

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen in lockerer Anordnung (kann für die Zu- und Abfahrt unterbrochen werden).

Die Bepflanzung orientiert sich an der Gehölzliste laut Anlage zum Bebauungsplan.

#### **Pfg 2 – Privates Pflanzgebot**

Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Gehölzliste laut Anlage zum Bebauungsplan.

#### **Pfg 3 – Pflanzgebot „Großkronige Laubbäume öffentlich“**

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Gehölzliste laut Anlage zum Bebauungsplan.

#### **Pfg 4 – Pflanzgebot „Laubbäume privat (Standort variabel)“**

Es sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume entsprechend der Gehölzliste in der Anlage zum Bebauungsplan zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Soweit möglich, sollten die Bäume dem Straßenraum zugeordnet gepflanzt werden.

#### **Pfg 5 – Pflanzgebot „Obstbaum Hochstamm im Bestand erhalten bzw. Neupflanzung“**

Es sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Obst-Hochstammbäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

### 1.5.5 Zum Streuobstbestand im Plangebiet werden derzeit artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögeln und Fledermäuse durchgeführt.

Zur Sicherung der funktionalen Kontinuität werden die Stammtorsi der Bäume, die nicht erhalten werden können, als stehendes Totholz wieder auf einer geeigneten Fläche aufgestellt. Ergänzend hierzu werden im räumlichen Zusammenhang zum Baugebiet Fledermaus- und Vogelkästen aufgehängt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von einem Fachbüro begleitet.

### 1.5.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Anbauverbot zur L 275 (Abstand 20 m)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zugelassen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Verfahrensfreie Vorhaben nach der LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung, sofern deren Zulässigkeit bauplanungsrechtlich gegeben ist.

### 1.5.7 Hausmüllentsorgung

Die Gebäude an Stichstraßen müssen ihre Abfallgefäße am Abholtag auf den mit **M** gekennzeichneten Flächen zur Leerung bereithalten.

## **C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

### **1.6 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien**

Die Gemeinde Dürmentingen fördert bei der Errichtung eines Wohnhauses die Nutzung erneuerbarer Energien und Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs insgesamt. Es wird empfohlen, das Potential hierzu durch Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Sinne des Klimaschutzes und im Hinblick auf eine effiziente und wirtschaftliche Energienutzung auszuschöpfen.

Ergänzend wird auf das gemeindliche Förderprogramm „Familie und Klimaschutz“ verwiesen, welches – im Moment befristet bis zum 31.12.2018 – eine Anreizförderung bietet, bei Errichtung eines Wohnhauses die gesetzlichen Vorgaben in energetischer Hinsicht zu unterschreiten.

### **1.7 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen**

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Strom sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten vom ausführenden Unternehmen Auskunft von den Leitungsträgern einzuholen.

Wir weisen darauf hin, dass Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

### **1.8 Bodenfunde – Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **1.9 Immissionsschutz, Lärm- und Geruchsbelästigung**

An das ausgewiesene Baugebiet grenzt im Westen die L 275 Riedlingen – Bad Buchau an. Auf die hiervon ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase) und deren Duldung wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei der Erstellung von Wohngebäuden entsprechende Schallschutzmaßnahmen auch bzw. insbesondere in den oberen Stockwerken vorzunehmen. Die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde und der Straßenbaulastträger der L 275 für Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Landstraße 275 keinerlei Haftung übernehmen.

Östlich des Baugebiets befindet sich der Gewerbebetrieb Fa. Baudat GmbH & Co. KG. Auch hier wird auf die Duldung der sich daraus ergebenden zulässigen Emissionen hingewiesen.

Durch den Betrieb von Luft- Wasser - Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen, dass solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen getroffen werden.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Es ist zu beachten, dass Immissionen, die sich aus der rechtskonformen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung ergeben, zu dulden sind.

#### **1.10 Wasserversorgung / Brandschutz**

Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten wird gewährleistet. Soweit Gebäude von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, sind zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden. Wegen der weiteren Anforderungen an Zufahrten und Aufstellflächen wird die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken beachtet.

Der Abstand Objekt – Hydrant liegt im gesamten Plangebiet ca. 60 - 80 m. Hinweisschilder werden verwendet.

Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes weist mind. 100 mm lichte Weite auf.

Die Mindestwasserlieferung beträgt 800 l/Min. Der Fließdruck beträgt mindestens 2 bar.

#### **1.11 Bodenschutz**

Siehe hierzu das beiliegende „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

#### **1.12 Erschließung**

Im Zuge des Straßenbaus bzw. im Rahmen der Gesamterschließung sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtungen sowie Verteilerschränke (z.B. Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung) auf privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind ferner in den angrenzenden Grundstücken Randsteineinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. Straßen usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschi-

nen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn.

### 1.13 Telekommunikations-/ Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt im Zuge der inneren Erschließung zusammen mit den in Dürmentingen vorhandenen Anbietern.

Die Erdverkabelung erfolgt im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Dürmentingen.

Schaltschränke u.Ä., welche für die Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Erstellung ist mit dem jeweiligen Anbieter abzustimmen.

Die Erstellung dieser Einrichtungen ist auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.14 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Biberach anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.

Auskünfte erteilt die zuständige Fachbehörde beim Landratsamt Biberach.

**Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser** und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte aufgrund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Auskünfte erteilt auch hier die zuständige Fachbehörde beim Landratsamt Biberach.

### 1.15 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches), ist das Landratsamt Biberach, Tel. 07351 / 52-0 umgehend zu benachrichtigen.

### 1.16 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnungen sind auf digitaler Grundlage (CAD) erstellt worden. Trotz der hohen Genauigkeit können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und / oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Dürmentingen noch die Ing.büro Schwörer GmbH übernehmen hierfür die Gewähr.

Aufgestellt:  
Altheim / Dürmentingen, den 17.05.2018

Kopp  
Ingenieurbüro Schwörer GmbH

Lang  
Gemeinde Dürmentingen, Bauamt



Ausgefertigt:  
Dürmentingen, den 29.05.2018

Dietmar Holstein  
Bürgermeister

### III. Bebauungsplan „Mittelösch II – 1. Änderung“ – Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

#### A. Rechtsgrundlagen

Dem Erlass dieser örtlichen Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten liegen zugrunde:

1. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und GBl. S. 612).
2. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2017 S. 99).

#### B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird nach § 74 LBO folgendes festgesetzt:

##### 1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

###### 1.1.1 Dachform, Dachneigung

**Bei Wohngebäuden:**

Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach, Flachdach  
Dachneigung: 0° bis 40°  
Siehe auch Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Krüppelwalme sind zulässig.

Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

**Bei Garagen und Carports:**

Satteldach, Walmdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach, Pultdach oder Flachdach.

Dachneigung: 0° bis 40°

Siehe auch Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Bei zulässigen Grenzgaragen / -carports, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen anzustreben, mittels privatrechtlicher Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um bis ca. 20 cm über die Grenze ausführen zu dürfen.

###### 1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachaufbauten sind in Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

###### 1.1.3 Zwerchgiebel und Wiederkehre sind zulässig.

###### 1.1.4 Dacheindeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem oder anthrazit bis grauem Dacheindeckungsmaterial zu

versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen als Dacheindeckung und Fassadenbekleidung dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

1.1.5 Garagen sind in Material und Farbe passend zum Hauptgebäude zu gestalten.

1.1.6 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.5 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

## **1.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

1.2.1 Aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ist es notwendig, dass möglichst viele Flächen begrünt und nicht versiegelt werden. Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Abwasseranlagen der Gemeinde sind Flächen für Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen.

Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.

### **1.2.2 Grundstückseinfriedungen, weitere Bepflanzung**

Mit hoch wachsenden Bepflanzungen sowie Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie vom Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen, dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen sind entsprechend ihrem Wuchs so auszuwählen und so zurück zu schneiden, dass eine solche Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Einrichtungen der Straßenbeleuchtung dürfen nicht mit Gehölzen und dgl. verdeckt werden (Mast und Beleuchtungskörper).

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

## **1.3. Aufschüttung und Abgrabungen, Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländemäßige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit dem / den Nachbarn durchzuführen.

Die Höhen und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben – bezogen auf Höhen im neuen System, NN Höhen in DHHN 12 – im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

## **1.4 Grundstücksentwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Abwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Straßen-, Hofflächen- und Dachflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken nur in sehr begrenztem Umfang zur Versickerung gebracht werden.  
Die Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit auf und sind nach DWA-A-138 zur gezielten Versickerung nicht geeignet.

Für die Regenwasserleitungen im Baugebiet ist vor Einleitung in die Kanzach die Erstellung eines Retentionsbeckens (RRB) vorgesehen.

- 1.4.2 Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.  
Auf jedem Baugrundstück ist ein Regenwassersammelbehälter mit einem Rückhaltevolumen von mind. 4 m<sup>3</sup> und einem Nutzvolumen nach Bedarf einzubauen.  
Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die ca. 0,1 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.

Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzulegenden Regenwasserkanal.  
Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse kann der Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal versehen werden.

Werden Regenwasserspeicher auch für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Gemeinde Dürmentingen und dem Landratsamt Biberach, Kreisgesundheitsamt, ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen schriftlich zu melden.

- 1.4.3 Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen.  
Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses.

Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser / Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

- 1.4.4 Gebäude-Ringdrainagen oder Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.
- 1.4.5 Bei Herstellung eines Untergeschosses ist dieses erforderlichenfalls in wasserdichter Form auszuführen.

## 1.5 Ergänzende Festsetzungen

- 1.5.1 Windenergieanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- 1.5.2 Für die Straßenbeleuchtung werden LED – Leuchtmittel verwendet.

## 1.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Aufgestellt:  
Altheim / Dürmentingen, den 17.05.2018

Kopp  
Ingenieurbüro Schwörer GmbH

Lang  
Gemeinde Dürmentingen, Bauamt



Ausgefertigt:  
Dürmentingen, den 29.05.2018

Dietmar Holstein  
Bürgermeister

Anlage zu Ziff. 1.5.4 der Satzung über den Bebauungsplan (Textteil)

Liste heimischer, standortgemäßer Gehölze  
- Herkunftsgebiet Raum Dürmentingen -

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Fagus sylvatica (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Juglans regia	Echte Walnuss
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
<b>Sträucher</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## **Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten**

---

### **Daran sollten Sie denken**

**Böden** sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

**Bodenschutz ist nötig.** Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

**Bodenschutz nützt den Bewohnern.** Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

### **Das sollten Sie beachten**

**Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

**Erdaushub** sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

**Verwendung des Erdaushubes** steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

### **Das sollten Sie vermeiden**

**Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

**Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

**Verunreinigungen des Bodens** mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

**Torf zur Bodenverbesserung.** Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

**Überdüngung:** Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.