



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)**  
**Gemeinde Durmersheim**

**"Durlacher Straße/Lammstraße/Speyerer Straße"**

Stand: 24.01.2024



## I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Durlacher Straße/Lammstraße/Speyerer Straße" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)** Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO.

#### 2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

#### 2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

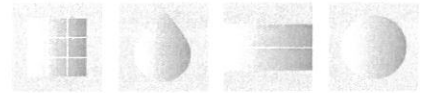
### 3. **Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) in WA1 sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

In WA2 sind bis zu vier Wohneinheiten und in WA3 max. sechs Wohneinheiten zulässig.

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

o = offene Bauweise



**5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

**6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Eine Abweichung davon um höchstens 5 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudeteile die gleiche Firstrichtung haben.

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

**7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

(vgl. auch Ziff. III. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind im WA3 innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

**9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.



Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

#### **10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.



## II. Hinweise

### 1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

### 2. Grundwasser, Geologie

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Ortenau-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Kanalnetz.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW.

### 4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit

kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw.



Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## 6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

## 7. Artenschutz

Im Rahmen künftiger Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben werden gegebenenfalls objektbezogene Artenschutzprüfungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse notwendig. Der Umfang ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8. Immissionsschutz

Haustechnischen Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten unterliegen den Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind für die Errichtung geeignete Standorte und die Geräte nach Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind möglichst zu verhindern. Die Möglichkeit einer Kapselung (Schalldämmgehäuse) und akustisch entkoppelten Aufstellung gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) sind in der Konzeption zu berücksichtigen.

Gemäß TA-Lärm dürfen die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen die folgenden Werte am maßgeblichen Immissionsort nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.



Ausgefertigt:

Durmersheim, den

---

Eckert, Bürgermeister





### III. **Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Durlacher Straße/Lammstraße/Speyerer Straße"**

#### Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### 1. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Holzhäuser sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

#### 2. **Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

##### 2.1 **Dachform**

Zulässig sind die Dachformen Sattel- und Walmdach.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine gleiche Dachform zulässig. Die zuerst begonnene Dachform gibt die Gestaltung vor.

Flachdachanteile sind bis max. 25 % der Hausgrundfläche zulässig.

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### 2.2 **Dachneigung**

Siehe Planeinschrieb.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zu verwenden. Das zuerst begonnene Bauvorhaben gibt die Gestaltung vor.

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### 2.3 **Dachaufbauten/Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m



- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,00 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Je Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

#### 2.4 Dachdeckung

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

Ziegel und Dachsteine sind in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Satteldächer zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

#### 2.5 Nebenfirste

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der senkrechte Abstand zum First mind. 0,8 m betragen muss und die Breite des Zwerchgiebels oder Winkelbaus max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen darf.

### 3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### 4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Mauer, Hecke, Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind als Hecken-, Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.



In Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen sowie im Bereich von Tiefgargenausfahrten sind sowohl lebende als auch tote Einfriedungen bis max. 0,80 m zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,50 m betragen.

Nicht zulässig sind Stabgitterzäune mit durchgezogenen Bändern.

#### **5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

#### **6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

#### **7. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- je Wohneinheit → 1,5 Stellplätze

Bruchwerte sind aufzurunden.

Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen nicht hintereinander angeordnet werden. Die Anrechnung gefangener Stellplätze als notwendige Stellplätze nach § 37 (1) LBO ist unzulässig.



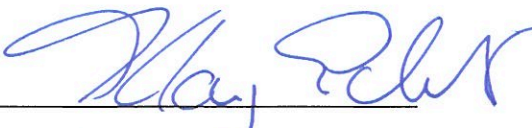
#### IV. Verfahrensvermerke

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am 13.09.2023                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 16.11.2023                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 13.09.2023                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 16.11.2023                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom 20.11.2023<br>bis 22.12.2023 |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am 24.01.2024                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am 01.02.2024                    |

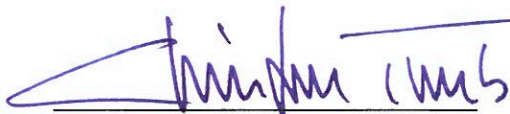
Ausgefertigt:

Durmersheim, den 30. Jan. 2024



  
\_\_\_\_\_  
Eckert, Bürgermeister

Planverfasser:

  
\_\_\_\_\_  
Christoph Traub

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung