

GEMEINDE DURMERSHEIM



-ORTSBAUAMT-

**Bebauungsplan
„Haydnweg“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Fassung vom 20.04.2009

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan „Haydnweg“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.05.2009 den Bebauungsplan „Haydnweg“ als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| I | planungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 20.04.2009 |
| II | örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO | in der Fassung vom 20.04.2009 |

Anlagen der Satzung

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Hinweise zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 11.02.2009 |
| Begründung zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 11.02.2009 |
| Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 10.03.2009 |

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Haydnweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans „Haydnweg“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Durmersheim, den 02.06.2009



Andreas Augustin
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Das Bebauungsplanverfahren „Auer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

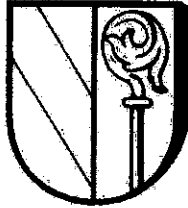
Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	19.12.2007
Stellungnahmen der Behörden	gem. § 13a (2) Nr. 3 BauGB	vom	26.06.2008
bis		bis	31.07.2008
Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	09.06.2008
		bis	11.07.2008
erneute Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	23.03.2009
		bis	09.04.2009
erneute Stellungnahme der Behörden	gem. § 13a (2) Nr. 3 BauGB	vom	23.03.2009
		bis	09.04.2009
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 20.04.2006	gem. § 10 (1) BauGB	am	20.05.2009
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	05.06.2009

Durmernsheim, den 02.06.2009



Andreas Augustin
Bürgermeister

Gemeinde Durmersheim



-ORTSBAUAMT-

Bebauungsplan „Haydnweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bestehenden planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen maximale Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl lt. Planeintragungen darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um höchstens 50 v. H. überschritten werden, wobei Stellplätze und Zufahrten bei Neubauten mit versickerungsfähigem Material, sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Terrassen sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO **anzurechnen**.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Traufhöhe wird gem. Planeintrag festgelegt. Höhenbezugspunkt für Traufhöhe ist die Hinterkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte des durch

Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstückteils, gemessen an der Aussenwand bis Unterkante Sparren.

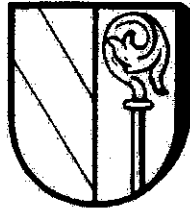
Als angrenzende Verkehrsfläche ist diejenige Fläche zu wählen, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen Vorbauten und untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise entsprechend § 5 **Abs. 6** LBO zulässig.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist entsprechend Planeintrag anzuordnen.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Die Dachneigung muss der des Hauptgebäudes entsprechen oder die Stellplatzüberdachung ist als begrüntes Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind jegliche Nebenanlagen unzulässig.

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 7.1. **Minimierung der Versiegelung**
Bei Neubauten sind die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigem Belag wie z. B. Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Feinschotter o. ä. auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m gepflastert oder ausgelegt werden.
8. **Bestandsschutz**
In dem Gebiet ist ein erweiterter Bestandsschutz zugelassen. D.h. es soll die Möglichkeit von Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die ausserhalb der Überbaubaren Flächen (Baufenster) liegen, als Ausnahme zugelassen werden, solange im Bestand gebaut wird.

Gemeinde Durmersheim



-ORTSBAUAMT-

Bebauungsplan

„Haydnweg“

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO:

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind als Satteldach, Pultdach oder versetztes Pultdach auszuführen und mit rot- bis brauntonigen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken oder als begrüntes Dach auszuführen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Dachrinnen und Fallrohre.

Dächer von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind entweder in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen oder als Flachdach zu begrünen.

Die Dachneigung beträgt maximal 45° bei Satteldächern.

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig (Entfällt: ab einer Dachneigung von 35°):

- In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge/Firstlänge nicht überschreiten, dies gilt auch für Zwerchhäuser (Gegengiebel).
- Vom Ortgang haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachaufbau, sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Dachaufbaus und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen, ausgenommen Zwerchhäuser (Gegengiebel).
- Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Abweichungen sind bei der Nutzung von Solarenergie und bei Flachdachgauben zulässig.

- Dacheinschnitte unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Dachaufbauten.

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 Abs. 3 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, den öffentlichen Bedarfsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlage darf pro Gebäude eine Fläche von maximal $1,00m^2$ nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Licht, Videowände oder solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Zigarettenautomaten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3. Einfriedungen §74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO

■ Geschlossene Einfriedungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

■ Offene Einfriedungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

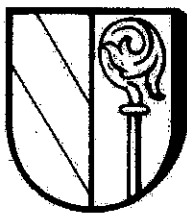
Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

■ Einfriedungen zu privaten Grundstücksflächen

Regelung nach dem Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

Gemeinde Durmersheim



-ORTSBAUAMT-

Bebauungsplan

„Haydnweg“

H I N W E I S E :

1. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und /oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des *Landratsamt Rastatt* unverzüglich zu informieren.

2. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -Beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierzu gehört auch die Möglichkeiten der Regenwassernutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Einbau von Zisternen.

3. Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase

Durch geeignete Maßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bauphase zu schützen und zu sichern. Entsprechend der einschlägigen Arbeitsanleitungen (z. B. RAS LG 4, DIN 18920) sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Handschachtung im Wurzelbereich
- Schneidende Durchtrennung von Starkwurzeln sowie deren Wundbehandlung
- Standfeste Einzäunung über den gesamten Wurzelbereich während der Bauphase
- Kein Befahren des Wurzelraumes mit schweren Maschinen
- Keine Niveauveränderungen im Wurzelbereich

4. Nutzung von Solarenergie

Zur Schonung bzw. Einsparung von fossilen Brennstoffen und zur Reduzierung der CO₂-Belastung der Luft sollte zur Erwärmung des Brauchwassers und möglichst auch zur Gebäudeheizung die Möglichkeit der Nutzung von Sonnenenergie angestrebt werden. Die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlage bieten hierzu die Voraussetzungen.

5. Archäologische Funde:

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

6. Hochwasserschutz

Bei starker Hochwasserführung des Rheins besteht die Gefahr der Überflutung. Den Bauherren wird daher empfohlen, entweder die Gebäude nicht zu unterkellern oder die Untergeschosse in wasserdichter Form und die Gebäude insgesamt auftriebssicher zu konstruieren.

Im Falle eines extremen Hochwassers oder beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen (Dammbruch) kann es zu Überschwemmungen kommen. Es wird daher dringend geraten ausreichende Vorkehrungen zu treffen.

Bei Lagerung von Heizöl ist wegen der hohen Grundwasserständen, der Lage im Wasserschutzgebiet und im bei Extremhochwassern überflutungsgefährdeten Bereich in Zukunft mit erhöhten Anforderungen und Kosten an die Lagerung zu rechnen. Sollten durch auslaufendes Heizöl Schäden entstehen, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Aus den genannten Gründen wird empfohlen keine unterirdischen Tanks für die Heizöllagerung zu verwenden.

6. Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Eulen- und Falkenbrutstätten, Brutstätten für Mauersegler und Schwalben, sowie die Aufenthaltsorte von Fledermäusen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es wird angeregt entsprechende Ausweichmöglichkeiten für diese siedlungsgebundenen Tierarten, besonders wenn Ökonomiegebäude umgewidmet werden, zu schaffen.

7. Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt geht davon aus, dass die Abfallbehälter der Haushalte von den im ‚Haydnweg‘ neu zu bebauenden Grundstücken im Einmündungsbereich zur ‚Mozartstraße‘ oder in der ‚Richard-Wagner-Straße‘ bereitgestellt werden. Auf Grund der Abmessungen und der Gestaltung des ‚Haydnwegs‘ sowie seiner derzeitigen Einstufung als Fußweg wird dies von bisher dort wohnenden Haushalten (Hausnummern 1 bis 9) so gehandhabt.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des oben genannte Planungsvorhaben sind die folgenden Kulturdenkmale der Baudenkmalpflege betroffen:

Badener Str. 30

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i.V.m.§8DSchG).

Das Kulturdenkmal ist in den Planunterlagen mit dem Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist erst nach vorheriger Abstimmung mit dem Ref. 25/Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Durmersheim, den 02.06.2009



A. Augustin
A. Augustin, Bürgermeister