



**GEMEINDE  
Dürnau**

**BEBAUUNGSPLAN  
Flenner, 2. Änderung**

---

**SATZUNGEN**

- A) Bebauungsplan**
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

**SATZUNG**

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 07.06.2021

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 07.06.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: mit Schreiben vom 08.07.2021

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 09.07.2021 bis 09.08.2021

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 20.09.2021

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Dürnau, den .....

.....  
Markus Wagner,  
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 30.09.2021  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 20.09.2021**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ (nach § 9 BauGB)


### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Flenner“ (rechtskräftig seit 06.03.2014) und des Bebauungsplans „Flenner, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 14.01.2016) werden wie folgt *ergänzt oder geändert*:


### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plan-darstellung).</p> <p><i>Wird ergänzt um:</i></p> <p><i>Eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Westen durch Balkone und Terrassen sind bis zu einer Länge von 7,0 m und einer Tiefe von 2,5 m zulässig.</i></p>
---	--

### 7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Im MI A und B sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze und Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Im MI C, D und E sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><i>Wird ergänzt um:</i></p> <p><i>Im MI Ordnungsnummer F und G sind Garagen, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</i></p> <p><i>Tiefgaragen haben einen Abstand von mindestens 5 m zum Fahrbahnrand der Raubeckstraße einzuhalten. Die vorhandene Böschung ist zu erhalten, es sind lediglich Zugänge und Zufahrten zulässig.</i></p>
---	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Flenner, 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen:

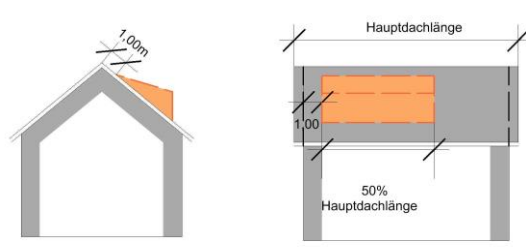
- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Flenner“ (rechtskräftig seit 06.03.2014) und des Bebauungsplans „Flenner, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 14.01.2016) werden wie folgt *ergänzt oder geändert*:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind im MI C, D und E nur als Satteldach, im MI A und B als Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach auszuführen. Die Dachneigung wird jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern, Walmdächern, Zelt Dächern und Pultdächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p> <p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Bei geneigten Dächern ab 8° Dachneigung (SD, ZD, WD und PD) sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Bei Flachdächern (FD 0° bis 5°) ist das Dach zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu bepflanzen, Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Bei Dächern von 0° bis 8° Dachneigung ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete flächige Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
--	---

	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p><i>Wird geändert um:</i></p> <p>Im <b>MI A-E</b> sind Dachaufbauten nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung <math>\geq 30^\circ</math> und bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 50% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>
--	--

#### 4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p><i>Wird gestrichen:</i></p> <p><del>Je Wohneinheit von kleiner 70 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz, je Wohneinheit größer 70 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</del></p> <p><i>Wird ergänzt um:</i></p> <p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Hinweise des Bebauungsplans „Flenner“ (rechtskräftig seit 06.03.2014) und des Bebauungsplans „Flenner, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 14.01.2016) bleiben unberührt.