



GEMEINDE DÜRNAU

BEBAUUNGSPLAN

„Unter der Gasse – Erweiterung Ost“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 25.09.2023

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 25.09.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 11.10.2023

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 20.10.2023 bis 20.11.2023

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 19.02.2024

Ausgefertigt:

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

Dürnau, den

.....
Bürgermeister
Markus Wagner

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 29.02.2024
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 19.02.2024



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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“ (nach § 9 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter der Gasse“, rechtskräftig seit 16.02.1978 (siehe Anlage).

Sämtliche sonstige rechtswirksame Satzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Der Textteil des Bebauungsplanes „Unter der Gasse“, rechtskräftig seit 16.02.1978 (siehe Anlage) wird wie folgt geändert und ergänzt:

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlage

Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone

wird ergänzt um:

Bei II-geschossigen Gebäuden darf die maximale Traufhöhe 6,00m nicht überschreiten. Die Traufhöhe (Thmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- **Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“, rechtskräftig seit 16.02.1978 (siehe Anlage) werden wie folgt geändert und ergänzt:

2.1.1 Höhenbeschränkungen

wird gestrichen:

~~Bei II-geschossigen Gebäuden darf die Höhe (Gebäudeaußenwand) min. 4,30 m, max. 5,80 m betragen.~~

3. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Unter der Gasse – Erweiterung Ost“

Die Hinweise des Bebauungsplanes „Unter der Gasse“, rechtskräftig seit 16.02.1978 (siehe Anlage) werden wie folgt ergänzt:

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.