



GEMEINDE
DÜRNAU

**BEBAUUNGSPLAN
MORGEN, 2. ÄNDERUNG**

SATZUNGEN

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	09. Februar 2009
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	09. Februar 2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	27. Februar - 27. März 2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	06. April 2009

Ausgefertigt:

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

Dürnau, den 07. April 2009

.....
Bürgermeister Buchmaier

Durch ortsübliche Bekanntmachung am
im Mitteilungsblatt Nr. 15 vom 09. April 2009
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

09. April 2009

A) Satzung über den Bebauungsplan "Morgen, 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 04. Februar 2009 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

Deckblatt zum zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	04. Februar 2009
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	04. Februar 2009
Begründung	in der Fassung vom	04. Februar 2009

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Morgen, 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Dürnau, den 07. April 2009

(Bürgermeister Buchmaier)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)


Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.


Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Morgen“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

5.1 o = offene Bauweise nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO

 = offene Bauweise : Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
(siehe Planeinschrieb)

 = offene Bauweise : Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(siehe Planeinschrieb)

wird ergänzt um:

5.2 a = abweichende Bauweise nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO

Die Baukörper sind entweder direkt auf der nachträglich gezogenen Grenze zwischen den verketteten Gebäuden auf dem Gesamtgrundstück oder mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 2,5 m zu diesen Grenzen zu errichten.

Dürnau, den 04. Februar 2009
geändert 06. April 2009

Buchmaier
Bürgermeister

B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Morgen, 2. Änderung"**

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06. April 2009 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Morgen, 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Morgen, 2. Änderung" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Morgen, 2. Änderung" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 04. Februar 2009

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Morgen, 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Dürnau, den 07. April 2009

(Bürgermeister Buchmaier)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Morgen“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung

Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, als Pult- und als versetztes Pultdach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

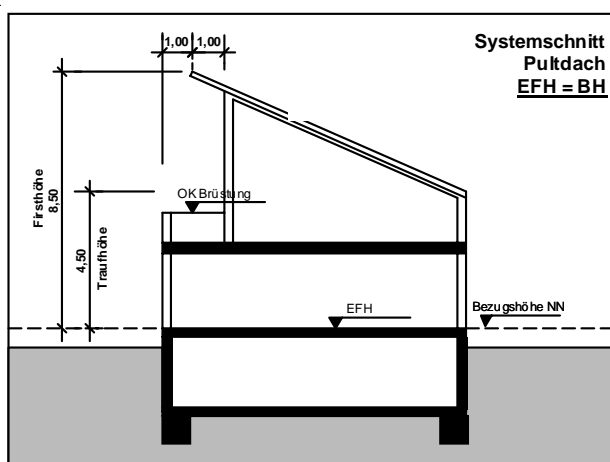
Die beiden Hauptdachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen.

wird ergänzt um:

Im Änderungsgebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach, als Pult- und als versetztes Pultdach sowie als Zeltdach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Hauptdächer der benachbarten Gebäude sind einheitlich mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Bei einseitig geneigten Pultdächern muss die Fassade des Dachgeschosses bei der aufragenden Seite des Daches um mindestens 2 Meter hinter die Fassade des Erdgeschosses zurückspringen (siehe Systemschnitt Pultdach).



Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern

(Querbauten), können entsprechend der Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Hauptfirstrichtung abweichen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Nachrichtlich Übernahme:

5.3 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt (entsprechend Planeintrag).

Die maximale Länge von Nebenfirten ist auf die Hälfte der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.

Garagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Dürnau, den 04. Februar 2009

Buchmaier
Bürgermeister

C) Begründung zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Für das im Änderungsgebiet befindliche Baugrundstück gibt es eine konkrete Anfrage für verkettete Zeltdachhäuser. Diese geplante Bebauung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, steht aber nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen des gesamten Gebietes. Aufgrund dessen hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Bebauungsplan zu ändern.

II. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

III. Änderungen

Auch nach der Änderung ist die ursprünglich geplante Bebauung weiterhin möglich. Um einen größtmöglichen Freiraum hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung zu ermöglichen wurden die Festsetzungen ergänzt. Die Baufenster wurden minimal vergrößert, um die Umsetzung einer angemessenen Bebauung gewährleisten zu können. Um die Umsetzung der konkret geplanten Baukörper zu ermöglichen, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt und die Dachform um das Zeltdach erweitert.

Der Abstand der geplanten Baufenster zur Kreisstraße und der südlichen Bebauung wurde zur Ursprungsplanung nicht verändert. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Dürnau, den 04. Februar 2009

Buchmaier
Bürgermeister