

**Landkreis Reutlingen  
Gemeinde Dettingen/Erms**

## **Bebauungsplan**

**"Wochenendhausgebiet Silberbrunnen"**

**Textteil**

**Aufgestellt: 08.02.2001/13.03.2001/30.04.2001/17.05.2001**

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### “Wochenendhausgebiet Silberbrunnen“ in Dettingen/Erms

#### Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137).
2. **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
5. **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 geändert durch Art. 2 des 2. Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998.
6. **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1)
7. **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung vom 29.03.1995, geändert am 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29).

Da dieser einfache Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB nicht alle in § 30 (1) BauGB genannten Mindestfestsetzungen enthält, kommen für Tatbestände die im Bebauungsplan nicht geregelt sind ergänzend die Regelungen des § 35 BauGB zur Anwendung (§ 30 (3) BauGB).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 10, 12, 14 BauNVO)

##### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Zugelassen sind nur Wochenendhäuser nach § 10 (3) BauNVO

Wochenendhäuser sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.  
„Wochenendhäuser“ sind Gebäude, die nur einem zeitlich begrenzten Aufenthalt durch ein und denselben Benutzerkreis dienen; eine Dauernutzung ist nicht zulässig.

Die verkehrliche Erschließung ist durch bereits vorhandene Wege gesichert und wird beibehalten. Eine Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser durch die Gemeinde erfolgt nicht.

##### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Wochenendhäuser sind nur mit einem Vollgeschoß zugelassen.

### 1.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze für Pkw

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze für Pkw sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Pro Wochenendhaus sind max. 4 Stellplätze, darunter max. 2 in Form von Garagen oder offenen Garagen, ansonsten als offene Stellplätze, zulässig. Die Stellplätze dürfen im Einzelfall eine Grundfläche von 6,00 m x 3,00 m, die Garagen (als Doppelgarage) eine solche von 6,50 m Breite und 7,00 m Tiefe sowie eine Höhe (Garagenfußboden bis Gebäudeoberkante) von 3,50 m nicht überschreiten.

### 1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Lr 1 = Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke, 10 kV-Freileitung

Gr/Fr/Lr 2 = Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstücks Nr. 12253/2.

### 1.5 Geologische Situation

Im Plangebiet bilden Hangschutt bzw. alte Bergsturzmassen den Baugrund, die in unbekannter, sicherlich in stark variabler Mächtigkeit die Oberen Braunjuratone verhüllen. Deshalb besteht bei unsachgemäßen Massenverlagerungen z. B. tiefe und/oder breite Baugruben, Terrassenanschüttungen) insbesondere bei Wasserzutritt (sowohl durch Schicht- als auch Oberflächenwasser oder Bewässerung) Rutschgefahr!

Für die Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze u. a.) sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen im Sinne von Ziffer 2.2.2 Textteil ist aufgrund der geologischen Situation in jedem Einzelfall eine geologische Beratung und - soweit dies bei der Beratung festgestellt wird - ein geologisches Gutachten einzuholen.

### 1.6 Gewässerrandstreifen (§ 68b (3) und (4) WG)

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer. Der Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

### 1.7 Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 2.1 Farbgestaltung der Fassaden- und Dachflächen (§ 74 (1) LBO)

Die Gebäudeaußenwände und Dachflächen sind mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle und stark auffällige Farben sind unzulässig. Für Gebäudeaußenwände sind nur Farben in der Skala Beige, Ocker, Hellbraun und für Dachflächen Farben in der Skala Rot bis Braun zulässig. Fassaden- und Dachbegrünungen sind zugelassen.

### 2.2 Stellplätze, Außenanlagen und Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO, § 38 (1) 15 LBO)

#### 2.2.1 Stellplätze, Zufahrten und Terrassen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind offene Stellplätze, Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

### 2.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie technisch notwendig sind. Als Material sind Natursteine (mit Steinmaterial aus der Umgebung) oder Holzbohlen zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zur Ausbildung des Wochenendhauses und möglicher Stellplätze bis max. 1 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, zugelassen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn sich dies nach den topographischen Gegebenheiten als notwendig erweist.

### 2.2.3 Grundstücksbegrünung

Zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen, Hecken und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

### 2.2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken oder als Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig. Lebende Zäune (Hecken) ohne eingewachsene Zäune sind zu bevorzugen. Für tote Einfriedigungen gilt eine Höhenbegrenzung von max. 1,5 m.

### 2.3 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO, § 45b WG)

Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zur Versickerung zu bringen. Empfohlen wird die Anlage von Zisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers.

## 3. Hinweise

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt Außenstelle Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) wird verwiesen.

Aufgestellt: 08.02.2001/13.03.2001/30.04.2001/17.05.2001



Dettingen/Erms, 19.7.2001

Beutler  
Bürgermeister



Ausgefertigt !  
Dettingen/Erms, 23.7.2001

Beutler  
Bürgermeister