

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ und 4. Änderung der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“

Gemeinde Hohenstein, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1: 2000) begrenzt. Die Änderungen gelten im gesamten Geltungsbereich.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 05.02.2019

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sommerhalde I“ in Kraft seit 12.01.1970 und der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“ in Kraft seit 01.02.1976.

**Der Bebauungsplan „Sommerhalde I“ in Kraft seit 12.01.1970 und die
Bebauungsplanerweiterung
„Sommerhalde II“ in Kraft seit 01.02.1976 mit Änderungen
werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:**

Alter Text:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ und

2. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde II“ rechtskräftig seit 30.05.1982

3.2 Nebenanlagen

- 3.2.1 Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplatz sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken und Kinderspielplätze zulässig. Ausgeschlossen sind Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.
- 3.2.2 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

Gestaltungsvorschriften
für ausnahmsweise zulässige Nebengebäude

- a) Größe: Höchstens 20 cbm
- b) ~~Dachform und Dachdeckung: Wie beim Hauptgebäude zulässig; bei Gewächshäusern können andere Dachneigungen zugelassen werden.~~
- c) Äußere Gestaltung: Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

Genehmigungspflicht (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
Garten- und Gewächshäuser, die ausnahmsweise zugelassen werden, sind generell genehmigungspflichtig.
Hinweis: Holzlagerschuppen über 15 cbm sind nach § 87 Abs. 1 i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 LBO ebenfalls genehmigungspflichtig.

Die Planungsrechtliche Festsetzung 3.2.2 b) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde II“ jeweils rechtskräftig seit 30.05.1982 wird gestrichen und durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Dachformen bei Garagen, offenen Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden ersetzt.

Ergänzung:

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, Anbauten und Vorbauten (wie z.B. Garagen, Wintergärten, Erker, Wände, Tür- und Fenstervorbauten) an das Hauptgebäude, sowie Balkone, bis insgesamt 30 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn städtebauliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Die Nutzung der Dachflächen der Anbauten und Vorbauten als Terrasse ist dann zulässig, wenn mindestens eine Seite offen bleibt. (Eine Umbauung der Terrasse auf maximal drei Seiten ist zulässig, wobei die Seite des Anbaus und Vorbaus an das Hauptgebäude als bebaute Seite zählt.)

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Schriftlichen Teils des Bebauungsplans „Sommerhalde I“ in Kraft seit 12.01.1970 und der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“ in Kraft seit 01.02.1976 mit sonstigen Änderungen.

Hinweis:

Auf das Merkblatt „Artenschutz bei Bauvorhaben“ des Landratsamtes Reutlingen wird verwiesen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften

5. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ und 4. Änderung der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“

Gemeinde Hohenstein, Landkreis Reutlingen

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1: 2000) begrenzt. Die Änderungen gelten im gesamten Geltungsbereich.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 05.02.2019

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sommerhalde I“ in Kraft seit 12.01.1970 und der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“ in Kraft seit 01.02.1976.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sommerhalde I“ in Kraft seit 12.01.1970 und der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“ in Kraft seit 01.02.1976 mit Änderungen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Alter Text

4. Änderung „Sommerhalde I“ rechtskräftig seit 19.12.2003:

2. Dachform bei Garagen und offenen Stellplätzen (Carports)

Die Ziffer 6.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“, Meidelstetten [...] erhalten folgende Fassung:

~~Garagen können, sofern nachbarliche Belange nicht entgegenstehen, mit Satteldach (DN 23 bis 30°), Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach (bis max. 15° DN) errichtet werden. Abweichende Dachformen, wie beispielsweise Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen."~~

Die Ziffer 6.2 des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ rechtskräftig seit 12.01.1970 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung mit 3. Änderung rechtskräftig seit 19.12.2003 wird gestrichen und durch den untenstehenden Satz ersetzt.

Neuer Text:

6.2. Dachform bei Garagen, offenen Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und- neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Alter Text:

„Sommerhalde II“ (ursprüngliche Festsetzung) rechtskräftig seit 01.02.1976:

2.1 Dachformen und Dachneigungen

- a) Wohnhäuser: Satteldach mit 28- 30 Grad Dachneigung
- b) freistehende Garagen sind nur mit Flachdach zugelassen

Die Ziffer 2.1 b) des Bebauungsplanes „Sommerhalde II“ rechtskräftig seit 01.02.1976 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung wird gestrichen und durch den untenstehenden Satz ersetzt.

Neuer Text:

2.1

b) Dachform bei Garagen, offenen Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und- neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Ergänzung:

3. Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die Traufhöhe des Hauptbaukörpers um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 3,00 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Reutlingen, den 05.02.2019

Hohenstein, den 05.02.2019

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Jochen Zeller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

5. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerhalde I“ und 4. Änderung der Bebauungsplanerweiterung „Sommerhalde II“

Gemeinde Hohenstein, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

06.11.2018

09.11.2018

19.11.2018 - 19.12.2018

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

05.02.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hohenstein, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

08.02.2019

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hohenstein, den _____

08.02.2019

Bürgermeister

Jochen Zeller