

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

1. Bebauungsplan „In der Burgstraße“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan 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) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Traufhöhe (TH max.)	6,30 m
Firsthöhe (FH max.)	8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Die Firsthöhe- bzw. Gebäudehöhe beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Beim versetzten Pultdach darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude. Das Überschreiten dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;
- bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten), wenn sie nicht mehr als 2,0 m vortreten
- und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Werden Garagen mit automatischem Torantrieben eingebaut, kann der Stauraum auf 2,00 m verringert werden.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Entlang der Burgstraße sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die von den Anliegern überfahren werden dürfen.

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.10.2 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Nutzgarten

Die gekennzeichneten Flächen sind als Garten- und Wiesenflächen auszubilden bzw. zu erhalten.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 Planinterne Maßnahmen

Maßnahme 1 (M1): Baufeldräumung

Gehölzfällungen oder -rodungen sind zum Schutz der Vögel und Fledermäuse ausschließlich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 2 (M2): Oberbodenabtrag

Während der Bauarbeiten hat eine getrennte Lagerung des Oberbodens zu erfolgen.

Nach Möglichkeit ist dessen Wiederauftragung auf den verbleibenden Grundstücksflächen vorzusehen.

1.11.2 Planexterne Maßnahmen

Externe Maßnahme 1 (E1): Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein ausreichend dimensioniertes Versickerungsbecken mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Im Bereich der Sohle des geplanten Versickerungsbeckens ist eine Hochstaudenflur frischer bis feuchter Standorte durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln. Im Bereich der Böschungflächen ist Ruderalvegetation frischer Standorte ebenfalls durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln. Das Becken ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Pflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume

Auf jedem Baugrundstück bis 600 m² Größe ist ein mittel- bis großkronigen Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Pflanzliste 1). Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Pro Baugrundstück über 600 m² Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Grundstücke 4, 7, 10, 14 und 18 sind entlang der Burgstraße durchzuführen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird oder wenn aus technischen Gründen der Baumstandort nicht den genannten Abstand zu bestehenden Leitungen einhalten kann, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

1.13 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt der Feldhecke

Die Feldhecke ist zu erhalten. Ein auf den Stock setzen der Hecke ist zulässig. Bei dieser Pflegemaßnahme ist zu berücksichtigen, dass die Kreuzdorne hiervon auszunehmen sind, da sie beim Wiederaustrieb zu konkurrenz-schwach gegenüber den anderen Heckegehölzen sind.

Pflanzbindung 2 (PFB2): Erhalt von Einzelbäumen entlang der Burgstraße

Die gekennzeichneten Straßenbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie gleichartig zu ersetzen.

1.14 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Laubbäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platiphyllos)
ortstypischer Hochstamm-Obstbaum	

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Anpassungen der bestehenden Geländeoberfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen sind zu dulden.

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Abweichungen von + 0,3 m sind zulässig. Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höher gelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Gelände Verlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. (§202 BauGB).

2.2 Archäologische Fundstellen

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, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III und IIIA) des rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebietes „Glastal“ (WSG-Nr-Amt 415119) für die Grundwassererfassung von Hayingen. Die Verbote und Beschränkungen der rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind einzuhalten.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehrerfüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.4 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies witterungsbedingt an manchen Tagen zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen.

2.5 Immissionen Burgstraße

Zum Schutz vor Lärmbelastungen ausgehend von der Burgstraße sollte bei der Gestaltung der Außenwohnbereiche auf den Grundstücken Nr. 4, 7, 10, 14 und 18 die Nähe zur Straße durch entsprechende Gebäudeorientierung bzw. -anordnung, Abstände oder bauliche Vorkehrungen berücksichtigt werden.

2.6 Untergrundverhältnisse / Geotechnik

Auf das Erschließungsgutachten zum Baugebiet „Burgstraße“ in Hohenstein-Oberstetten, ihb – Ingenieur- und Hydrologisches Büro GmbH, vom 11.05.2019, wird verwiesen.

Hinweis zur Bebauung

Nähere Angaben zur Gründung der Gebäude können erst anhand konkreter Planungen sowie weiterer, tieferer Baugrundaufschlüsse erfolgen. Generell wird empfohlen, ein speziell auf die konkrete Planung bezogenes Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung stehen die verwitterten Kalksteine bereits oberflächennah unter dem Mutterboden an. Bei unterkellerten Gebäuden kann also davon ausgegangen werden, dass mit der planmäßigen Gründung bereits die unverwitterten Kalksteine des "Weißen Juras" erreicht werden.

Aufgrund der gering durchlässigen bindigen Bereiche müssen die Gebäude entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 drainiert werden. Der Anschluss der Dränage an einen Regenwasserkanal oder in Ausnahmefällen an einen Mischwasserkanal muss im Zuge des Bauantrages eingereicht und vom Netzbetreiber (Gemeinde) genehmigt werden. Gebäudeteile, die unterhalb des Dränniveaus liegen, müssen als wasserdichte, auftriebssichere Wannen ausgebildet werden.

Allgemeiner Hinweis

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „In der Burgstraße“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

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

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeldächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Doppelhäuser sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Winkelbauten und Nebengiebel:

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung und Traufkante des Hauptbaukörpers vorherrschend bleiben. Von Winkelbauten und Nebengiebeln darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung ist zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

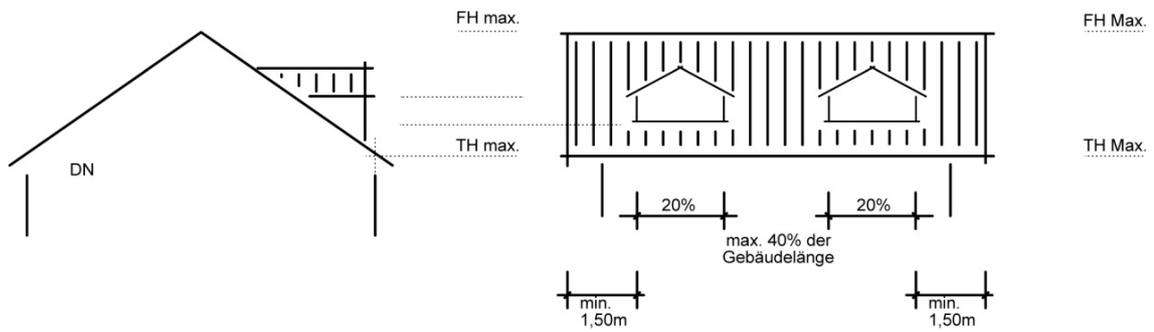
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 40% der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranreichen. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

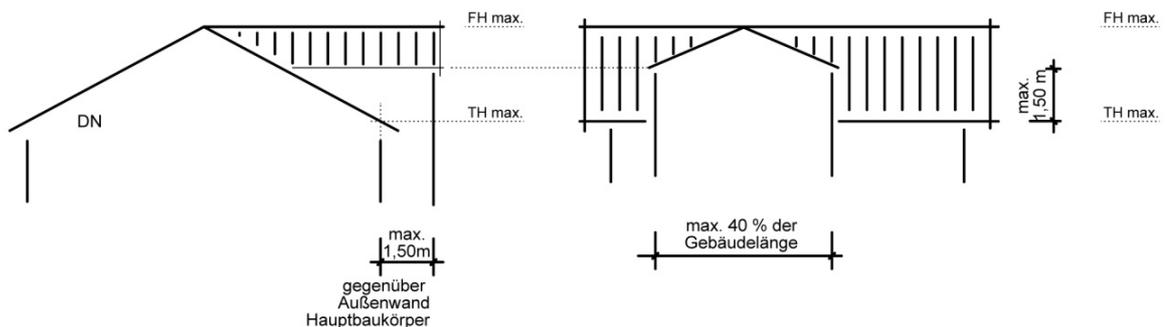
Dachaufbauten



4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

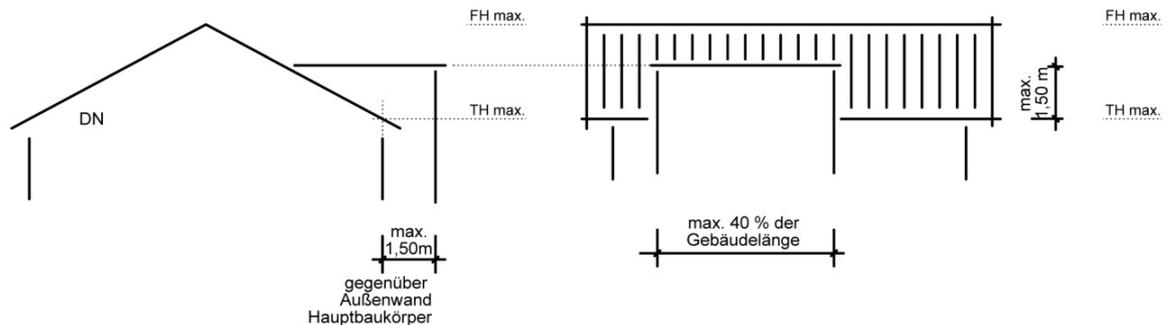
Bei Quer- und Zwerchgiebel kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Querbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Querbauten kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Querbau**6. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)**

Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe darf bei toten Einfriedigungen 1,50 m und bei lebenden Einfriedigungen (Hecken) 1,80 m nicht überschreiten.

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

10. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

11. Außenantennen (§74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. Dabei kann der Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden.

14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschet werden. Stützmauern an Grenzgaragen sind zulässig. Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.

15. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Querbauten
6. Liegende Dachfenster
7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
8. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
9. Einfriedungen
10. Erdaushub
11. Außenantennen
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Stellplatzverpflichtung
14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 10.12.2019

Hohenstein, den 10.12.2019

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

Jochen Zeller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „In der Burgstraße“,

2. Örtliche Bauvorschriften „In der Burgstraße“,

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	04.06.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	07.06.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17.06.2019 – 19.07.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.06.2019 – 19.07.2019
Auslegungsbeschluss	08.10.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2019
- Öffentliche Auslegung	21.10.2019 – 20.11.2019

Satzungsbeschluss
 (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt: Hohenstein, den _____
 Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich Hohenstein, den _____

 Bürgermeister