

**Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen**

Satzungen zum Bebauungsplangebiet „Änderung Grubwiesen 78, 2017“

- 1) **Satzung über den Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
- 2) **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**

In seiner öffentlichen Sitzung am 18.07.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung dem Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung (Teil A) mit Datum vom 06.04.1978 (In Kraft getreten am 10.06.1979) maßgebend mit folgenden Deckblattänderungen

- zu Gebäude Benediktusweg 7 vom 21.01.1993 (In Kraft getreten am 05.02.1993),
 - zu Gebäude In Grubwiesen 28 vom 05.04.1982 (In Kraft getreten am 25.04.1982),
 - zu Gebäude In grubwiesen 32 vom 02.10.1981 (In Kraft getreten am 18.10.1981),
 - zu Gebäude In Grubwiesen 30,36 und 38, vom 09.06.1981 (In Kraft getreten am 04.07.1981),
 - zu Gebäude In Grubwiesen 15,17,19,21,23 vom 18.09.1980, (In Kraft getreten am 08.11.1980),
 - zu Gebäude In Grubwiesen 13 vom 28.02.1980 (In Kraft getreten am 16.03.1980),
- einschließlich der Bebauungsplanerweiterung um 1 Bauplatz , In Grubwiesen 16/1 vom 10.12.1987 (In Kraft getreten am 27.08.1988).

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Schriftlichen Teil (Teil B) mit Datum vom 23.06.2017.

Der Satzung über den Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten ist eine Begründung vom 23.06.2017 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist (§ 9 Abs. 8 BauGB).

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Schriftlichen Teil (Teil B) mit Datum vom 23.06.2017.

Der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten ist eine Begründung vom 23.06.2017 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 4 In-Kraft-Treten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB treten die Satzungen über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:
Hohenstein, 24.07.2017

Jochen Zeller
Bürgermeister



**Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen**

Schriftlicher Teil (Teil B)

- 1. Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
 - 2. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
-

1. Bebauungsplan „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Schriftlichen Teil (Teil B1).

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ gemäß Planzeichnung (Teil A) vom 06.04.1978 (In Kraft getreten am 10.06.1979) mit folgenden Deckblattänderungen

- zu Gebäude Benediktusweg 7 vom 21.01.1993 (In Kraft getreten am 05.02.1993),
- zu Gebäude In Grubwiesen 28 vom 05.04.1982 (In Kraft getreten am 25.04.1982),
- zu Gebäude In Grubwiesen 32 vom 02.10.1981 (In Kraft getreten am 18.10.1981),
- zu Gebäude In Grubwiesen 30,36 und 38, vom 09.06.1981 (In Kraft getreten am 04.07.1981),
- zu Gebäude In Grubwiesen 15,17,19,21,23 vom 18.09.1980, (In Kraft getreten am 08.11.1980),
- zu Gebäude In Grubwiesen 13 vom 28.02.1980 (In Kraft getreten am 16.03.1980), einschließlich der Bebauungsplanerweiterung um 1 Bauplatz , In Grubwiesen 16/1 vom 10.12.1987 (In Kraft getreten am 27.08.1988).

Hinweis: Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“, die von dieser Änderung nicht berührt sind, gelten unverändert weiter.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten

- **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- **die Planzeichenverordnung (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB um Ziffer 1.5.1, Überbaubare Grundstücksflächen, ergänzt und wie folgt gefasst:

Neuer Text:

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 der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend § 5 Abs. 6 LBO für Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen

allgemein zugelassen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können eingeschossige Anbauten und Vorbauten (wie z.B. Wintergärten, Erker, Wände, Tür- und Fenstervorbauten) an das Hauptgebäude, sowie Balkone, ausnahmsweise bis 25 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn städtebauliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Ziffer 1.6, Nebenanlagen, folgender Absatz gestrichen.

Alter Text (entfällt): *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Wintergärten als Anbau an das Hauptgebäude ausnahmsweise bis 25 m² Grundfläche zugelassen werden.*

Die sonstigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Ziffer 1.7, Überdachte Stellplätze und Garagen, wie folgt geändert.

Alter Text (entfällt): *sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht übersteigen.*

Neuer Text: Garagen und überdachte Stellplätze können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstandorte und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder städtebauliche noch nachbarliche Belange entgegenstehen.

Von Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Werden Garagen mit automatischen 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 zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden um Ziffer 1.10, Hinweise zum Artenschutz, wie folgt ergänzt:

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Verbote (44 BNatSchG) unmittelbar gelten und zwar unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan vorhanden ist oder nicht. Soweit Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder bei der Fällung von Bäumen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (insbesondere Vogelarten und/ oder Fledermausquartiere) betroffen sind, sind die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Grubwiesen 78, 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Schriftlichen Teil (Teil B2).

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ gemäß Planzeichnung (Teil A) vom 06.04.1978 (In Kraft getreten am 10.06.1979) mit folgenden Deckblattänderungen

- zu Gebäude Benediktusweg 7 vom 21.01.1993 (In Kraft getreten am 05.02.1993),
- zu Gebäude In Grubwiesen 28 vom 05.04.1982 (In Kraft getreten am 25.04.1982),
- zu Gebäude In Grubwiesen 32 vom 02.10.1981 (In Kraft getreten am 18.10.1981)
- zu Gebäude In Grubwiesen 30,36 und 38, vom 09.06.1981 (In Kraft getreten am 04.07.1981)
- zu Gebäude In Grubwiesen 15,17,19,21,23 vom 18.09.1980, (In Kraft getreten am 08.11.1980)
- zu Gebäude In Grubwiesen 13 vom 28.02.1980 (In Kraft getreten am 16.03.1980) einschließlich der Bebauungsplanerweiterung um 1 Bauplatz , In Grubwiesen 16/1 vom 10.12.1987 (In Kraft getreten am 27.08.1988)

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt

- **die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung am 23.03.2017 (GBl. S. 99).

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO unter Ziffer 1.1, Dachformen und Dachneigungen, wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Bisheriger Text

(bleibt bestehen): a) Wohnhäuser: Satteldach mit 30-38 ° Dachneigung

Alter Text (entfällt): b) Garagen: Freistehende Garagen sind mit Flachdach und flachgeneigtem Pultdach zugelassen.

Neuer Text: 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, Nebengebäude und untergeordnete Anbauten und Vorbauten sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 unter Ziffer 1.2, Dachdeckung, wie folgt geändert:

Alter Text: (entfällt) Engobierte Flachdachpfannen, rotbraun. Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarzer Asbestschiefer sowie schwarze Betonpfannen sind unzulässig.

Neuer Text: Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Grubwiesen 78“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 unter Ziffer 1.4.1, ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. 1.6, wie folgt geändert:

Alter Text: (entfällt) Änderung 1995 (In Kraft getreten am 01.12.1995)

- 1) *Äußere Gestaltung der Gartenhäuser und Holzlagerschuppen: Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk*
- 2) *Größe: höchstens 20 cbm, Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raumes dazugerechnet.*
- 3) *Dachform und Dachdeckung: wie beim Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigungen als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.*

Neuer Text:

Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 25 m³ umbauten Raumes zulässig. Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raumes dazugerechnet.

Hohenstein, 23.06.2017

Jochen Zeller
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

11.04.2017

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des
Bebauungsplanes mit Begründung

02.05.2017- 02.06.2017

Satzungsbeschluss des Gemeinderats
Gem. § 10 Abs. 1 BauGB

18.07.2017

Ausgefertigt:

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

Hohenstein, 24.07.2017

Jochen Zeller
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung am

21.07.2017

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Hohenstein, 24.07.2017

Jochen Zeller
Bürgermeister

