

**Gemeinde Hohenstein  
Landkreis Reutlingen**

**Schriftlicher Teil (Teil B)**

- 1. Bebauungsplan „Änderung Wolfsbühl 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Bernloch**
  - 2. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Wolfsbühl 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Bernloch**
- 

**1. Bebauungsplan „Änderung Wolfsbühl 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Bernloch**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Schriftlichen Teil (Teil B1). Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“, Bernloch, gemäß der Planzeichnung (Teil A) vom 02.11.2017.

Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Ursprungsfassung gefertigt am 11.12.1990, in Kraft getreten am 24.05.1991 ohne inhaltliche Änderungen.

**Hinweis:** Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“, 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 der Bebauungsplanes „Wolfsbühl“ in Bernloch werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO um Ziffer 1.14, Baugrenzen, 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, Eingans- 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 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden, wenn städtebauliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“ in Bernloch werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Ziffer 1.5, Garagen und Stellplätze, wie folgt ergänzt bzw. geändert.

Bestehender Text: Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder als Grenzbauten zu errichten. Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Grenzbaugaragen sind auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen. Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig.

Ergänzung: 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.

Alter Text: (entfällt) *Garagen müssen einen 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage) kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.*

Neuer Text: 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.

Ergänzung neuer Punkt:  
Ziffer 1.10 Artenschutz

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 Wolfsbühl 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Bernloch**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und aus den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B2). Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“, Bernloch, gemäß der Planzeichnung (Teil A) vom 02.11.2017.

Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Ursprungsfassung gefertigt am 11.12.1990, in Kraft getreten am 24.05.1991 ohne inhaltliche Änderungen.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt

- **die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wolfsbühl“ in Bernloch werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO unter Ziffer 2.15, Dachform, wie folgt geändert:

Alter Text: (entfällt) *Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben. Bei Wintergärten u.a. ist Glas zugelassen.*

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 „Wolfsbühl“ in Bernloch werden gem. § 74 Abs. 1. Nr. 1 LBO unter Ziffer 2.3, Garagen, mit den Ziffern 2.31, 2.32, und Ziffer 2.4, Gedeckte Stellplätze, und Ziffer 2.5, ausnahmsweise zulässige Nebengebäude mit den Ziffern 2.51, 2.52 und 2.53 wie folgt geändert und zusammengefasst.

Alter Text: (entfällt)  
Ziffer 2.3. Garagen

2.31 Bauart *nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig.*

2.32 Dachform/Dachdeckung/Dachneigung

*Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s.u.)*

*Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mindestens 23 ° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.*

*Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdecken) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.*

Ziffer 2.4 Gedeckte Stellplätze

*Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holzkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.*

Ziffer 2.5. Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziffer 1.6

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser und Holzlagerschuppen

*Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk*

2.52 Größe

*Höchstens 20 cbm, Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raumes dazugerechnet.*

### *2.53. Dachform und Dachdeckung*

*Wie bei Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigung als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.*

#### Neuer Text:

Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gemäß Ziffer 1.6 sind bis zu einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig. Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raumes dazugerechnet.

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude. 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 sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Hohenstein, 11.04.2017

Jochen Zeller  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	21.02.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung	06.03.2017-07.04.2017
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	09.05.2017
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung	22.05.2017-23.06.2017
Satzungsbeschluss des Gemeinderats Gem. § 10 Abs. 1 BauGB	18.07.2017
Ausgefertigt:	Hohenstein, 24.07.2017
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	<hr/> 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