

**Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen**

Satzungen zum Bebauungsplangebiet „Änderung Mautenreute II 2017“

- 1) Satzung über den Bebauungsplan „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
- 2) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Mautenreute II 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 Mautenreute II“, 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 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 02.11.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit Datum vom 02.11.2016 und dem Schriftlichen Teil (Teil B) mit Datum vom 11.04.2017. Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Fassung vom 23.03.1973, In Kraft getreten am 04.12.1973 mit den Deckblattänderungen vom 20.07.1985 und vom 05.12.1997 ohne inhaltliche Änderungen.

Der Satzung über den Bebauungsplan „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten ist eine gemeinsame Begründung vom 11.04.2017 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3

Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus Planzeichnung (Teil A) mit Datum vom 02.11.2016 und dem Schriftlichen Teil (Teil B) mit Datum vom 11.04.2017. Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Fassung vom 23.03.1973, In Kraft getreten am 04.12.1973 mit den Deckblattänderungen vom 20.07.1985 und vom 05.12.1997 ohne inhaltliche Änderungen.

Der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten ist eine gemeinsame Begründung vom 11.04.2017 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 Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
 - 2. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**
-

1. Bebauungsplan „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

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 „Mautenreute II“ gemäß Planzeichnung (Teil A) vom 02.11.2016.

Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Fassung vom 23.03.1973, In Kraft getreten am 04.12.1973 mit den Deckblattänderungen vom 20.07.1985 und vom 05.12.1997 ohne inhaltliche Änderungen.

Hinweis: Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mautenreute II“, 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 „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Ziffer 1.4, Stellung der Gebäude, wie folgt ergänzt bzw. geändert.

Bestehender Text: Hausrichtung wie im Plan eingezeichnet. Garagen sind im Hauptgebäude unterzubringen oder an den dafür ausgewiesenen Plätzen zu erstellen. Garagengruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

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.

Von Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauration) 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 „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unter Ziffer 1.5, Nebenanlagen, wie folgt geändert.

Alter Text: (entfällt) Änderung 1983 (In Kraft getreten am 15.05.1983)

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.

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

b) Dachform und Dachdeckung:

wie beim Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigungen als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.

c) Äußere Gestaltung der Gartenhäuser und Holzlagerschuppen:
Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk

Genehmigungspflicht (§ 111 Abs. 1 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.

Neuer Text:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanes „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB um Ziffer 1.7, Baugrenzen, wie folgt ergänzt:

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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mautenreute II“ in Oberstetten werden um Ziffer 1.8, 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.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB um Ziffer 1.9, Naturdenkmale, wie folgt ergänzt:

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 935/9, Im Michelbuch 35 stehen zwei Eichen, die in der Naturdenkmalverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 24.07.2015 als Naturdenkmal Nr. 09.260 geschützt sind. Diese beiden Bäume werden als Pflanzbindung mit dem Zusatz „Naturdenkmal“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Örtliche Bauvorschriften „Änderung Mautenreute II 2017“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

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 „Mautenreute II“ gemäß Planzeichnung (Teil A) vom 02.11.2016.

Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine Neuzeichnung der Fassung vom 23.03.1973, In Kraft getreten am 04.12.1973 mit den Deckblattänderungen vom 20.07.1985 und vom 05.12.1997 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 „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO unter Ziffer 2.1, Dachformen und Dachneigungen wie folgt geändert:

Alter Text: (entfällt) *Änderung 1997 (In Kraft getreten am 12.06.1998)*
Dachformen und Dachneigungen sind durch Einschrieb im Lageplan festgelegt.

Garagen: Flachdach oder Satteldach
Bei Satteldachausführung wird die Dachneigung bei freistehenden Garagen mit mindestens 23 ° und höchstens 30 ° festgesetzt, First bei Grenzbauten rechtwinklig zur zugehörigen Grundstücksgrenze.

Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper.

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

Neuer Text: 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.

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO unter Ziffer 2.2, Dachdeckung, wie folgt geändert:

Alter Text: (entfällt) *Rote und rotbraune Ziegel oder dunkelbraune Betonpfannen bei den Satteldächern. Die Flachdächer sind mit einer Schicht Flußkies abzudecken.*

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 „Mautenreute II“ in Oberstetten werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO unter Ziffer 2.5, Gesims, ersatzlos gestrichen:

Alter Text: (entfällt) *Die Flachdächer sind mit einer Gesimsschalung aus Nadelhölzern auszuführen. Sie ist mit einem Holzimprägniermittel einzulassen. Max. Dachüberstand 10 cm. Wird das Gebäude ohne Dachüberstände errichtet, so kann auf eine Gesimsschalung verzichtet werden.*

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

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:

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



