Textteil zur Änderung der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1. Garagen und Stellplätze (§ 23 BauNVO)

Die Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Breite Wiesen", Ödenwaldstetten wird um den unten stehenden Absatz ergänzt.

Die Ziffer 1.4 Satz 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hanfgärten I", Eglingen, die Ziffer 5.1 der Anbauvorschriften des Bebauungsplanes "Sommerhalde I", Meidelstetten und die Ziffern 7.1 und 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten erhalten folgende Fassung:

"Garagen (auch offene Garagen) können ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und durch die Abweichung die öffentlichen Belange, insbesondere die gestalterischen Absichten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. In verkehrsberuhigten Bereichen kann dieser Abstand bis auf 2,00 m unter Berücksichtigung der verbleibenden Rangierfläche verringert werden. Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Werden Garagen parallel zur Straße angeordnet, ist zwischen der Wand der Garage und der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Das Dach darf bis auf 0,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen."

2. Größe von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen

Hinsichtlich der Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen werden die Bestimmungen der Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften "Hanfgärten I", Eglingen und "Sommerhalde I", Meidelstetten wie folgt geändert:

"Ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 25 m³ zulässig."

Entgegenstehende Bestimmungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen und "Sommerhalde I", Meidelstetten werden hiermit aufgehoben.

3. Anbaubeschränkungen

Folgende Festsetzung wird in den Textteil des Bebauungsplanes "Hanfgärten I", Eglingen aufgenommen:

"Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenze (Außenstrecke) gilt die Fläche zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 249 als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Bereich unzulässig."

Hohenstein, 16.12.2003

Jochen Zeller Bürgermeister Ausgefertigt:

Rohenstein, 17.12.2003

Jochen Zeller Bütgermeister

Textteil zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung.

1. Farbe der Dacheindeckungen

Die Ziffern 2.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen und "Breite Wiesen", Ödenwaldstetten, die Ziffer 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten sowie die Ziffer 6.4 des Bebauungsplanes "Sommerhalde I", Meidelstetten erhalten folgende Fassung:

"Zulässig sind ziegelrote (Skala rot bis rotbraun) und schieferfarbene (Skala anthrazit bis schwarz) Dacheindeckungen.

Bei Wintergärten und Gewächshäusern ist auch Glas zugelassen."

2. Dachform bei Garagen und offenen Stellplätzen (Carports)

Die Ziffern 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen und "Breite Wiesen", Ödenwaldstetten werden um den unten stehenden Absatz ergänzt.

Die Ziffer 6.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sommerhalde I", Meidelstetten und die Ziffer 1.2, Satz 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten 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."

Hohenstein, 16.12.2003

Jochen Zeller Bürgermeister $\backslash \backslash \backslash \backslash$

Hohenstein, 17.12.2003

Jodhen Zeller Bürgermeister

Ausfertigung:

Gemeinsame Begründung

zur Änderung der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten sowie der Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieser Bebauungspläne

Erläuterung und Begründung

Die Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten traten Ende der 60er- bis Mitte der 70er-Jahre in Kraft.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne "Hanfgärten I", "Sommerhalde I" und "Kreuzberg I" wurde als zulässige Farbe der Dacheindeckungen "dunkel engobiert" festgesetzt. Beim Bebauungsplan "Breite Wiesen" wurde ganz auf eine Farbfestsetzung verzichtet.

Ohne Wissen über die künftige Entwicklung, ging man bei den damaligen Festsetzungen davon aus, dass sich die Dachfarben auf die damals üblichen ziegelroten (rot bis rotbraun) bzw. schieferfarbenen (anthrazit bis schwarz) Dacheindeckungen beschränken werden.

Weil mittlerweile von den Produzenten der Dachziegel sämtliche Farben angeboten werden, ist hier eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften notwendig, um "exotischfarbene" Dachfarben zu vermeiden. Beispiele in anderen Gemeinden (z.B. Bad Urach) zeigen, dass durch die Farbe der Dacheindeckung wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes beigetragen wird. Durch blaue oder grüne Dachziegel an einzelnen Wohngebäuden wird der Charakter des Wohngebietes empfindlich gestört.

Um eine solche Störung zu vermeiden, soll die mit den damaligen Festsetzungen verfolgte Intension, nämlich nur die damals bekannten Farben ziegelrot bzw. schieferfarben zu verwenden, weiterverfolgt werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderungen sollen weitere Anpassungen bei den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen. In den Bereichen Standort und Dachform von Garagen und Größe der Nebenanlagen sollen die in Hohenstein üblichen Regelungen von neueren Bebauungsplänen – Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Standorte, mit Satteldach, Flachdach und flachgeneigtem Pultdach sowie Nebenanlagen bis zu einer Größe von 25 m³ - übernommen werden. Teilweise wurden derartige Vorhaben in der Vergangenheit bereits über Befreiungen genehmigt.

Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung nicht berührt, die Bebauungspläne können daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

onenstein, 16.12.2003

Hohenstein, 17.12.2003

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 16.12.2003 zugrunde.

n, 17.12.2003 Jochen Zeller Birgermeister

Satzung über die Änderung der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein am 16. Dezember 2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Heerstraße I", Oberstetten beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen erstreckt sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem "Textteil zur Änderung der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten vom 16. Dezember 2003.

§ 3 Begründung

Den Bebauungsplanänderungen ist die gemeinsame Begründung vom 16. Dezember 2003 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Satzung ist.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Hohenstein, 17.12.2003

Jochen Zeller Bürgermeister

Satzung über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein am 16. Dezember 2003 die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich jeweils auf das gesamte Gebiet der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung besteht aus dem "Textteil zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungspläne "Hanfgärten I", Eglingen, "Sommerhalde I", Meidelstetten, "Breite Wiesen" und "Kreuzberg I", Ödenwaldstetten vom 16. Dezember 2003.

§ 3 Begründung

Den örtlichen Bauvorschriften ist die gemeinsame Begründung vom 16. Dezember 2003 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Satzung ist.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Hohenstein, 17.12.2003

Jochen Zeiler Bürgermeister