

Genehmigt
Reutlingen, den 10. Aug. 1982
Landratsamt

G E M E I N D E H O H E N S T E I N
L A N D K R E I S R E U T L I N G E N




Pfeffer

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
Z U M B E B A U U N G S P L A N
A M O B E R S T E T T E R W E G I I

ÄNDERUNG TEILBEREICH DES AM 19.12.1975
GEN. BEB. PLANES - OBERSTETTER WEG I

GRUNDLAGEN:

- 1.) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- BauNVO - in der Fassung
der Bekanntmachung
vom 15.09.1977
BGBL I. S. 1763
- 2.) Bebauungsplan vom
zeichnerischer Teil, M 1:500
Architekturbüro Karl Heinz Ruppel
7420 Münsingen
Hauptstraße 12

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung

siehe Planeinschrieb
WA - allgemeines Wohnge-
biet (§ 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 17 BauNVO)
GRZ - Grundflächenzahl 0,4
GFZ - Geschossflächenzahl 0,5
Talseitig sind bei den Ge-
bäuden 8 - 18 2-Geschosse
zugelassen.
Die überbaute Fläche von
Wohngebäuden muß mind.
90 qm betragen.

1.3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)
o = offene Bauweise
freistehende Garagen mit
Flachdach auf der Grenze sind
zugelassen mit 2,5 m Höhe
ab Rohfußboden Einfahrt.

1.4. Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Firstrichtung nach Planeintrag

1.5. Höhenlage der Gebäude

siehe Planeinschrieb. Fest-
gelegt ist die maximale
Erdgeschoßfußbodenhöhe

1.6. Überdachte Stellplätze
und Garagen

Freistehende Garagen nur auf
den dafür ausgewiesenen
Grundstücksflächen zulässig.
Garagen im Untergeschoß
der Gebäude sind nicht zu-
lässig.
Garagen im Erdgeschoß des
Gebäudes innerhalb der Bau-
grenzen sind in die Dachfläche
des Hauptgebäudes einzube-
ziehen.

1.7. Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind soweit sie baurechtlich genehmigungspflichtige bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenfläche, insbesondere L 248, sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zugelassen.

Änderung

1.8. Pflanzgebot/Pflanzbindung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG)

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Sicht- und Lärmschutzpflanzstreifen wird von der Gemeinde erstmalig mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt. Es sind Laubholzarten, auch Obstbäume und einige Fliederbäume einzupflanzen.

Die Pflanzung ist anschließend von den Grundstückserwerbern dauernd zu unterhalten. Entlang der L 248 muß die Pflanzung einen Mindestabstand vom Fahrbahnrand von 4,50 m aufweisen.

1.9. Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen, Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 80 cm über Fahrbahn nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1. Dachformen und Dachneigungen:

2.1.1. Wohngebäude

Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45°
Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zugelassen.

2.1.2. Garagen

Freistehende Garagen sind nur mit Flachdach zugelassen. Garagen innerhalb der Baugrenzen in der Dachneigung des Hauptgebäudes.

2.2. Dachdeckung

2.2.1. Wohngebäude

naturrote und rostbraune engobiierte Ziegel und Betonpfannen.

2.2.2. Garagen

Abdeckung der Isolierung mit einer Kiesschüttung, bzw. Eingrünung der Dachfläche.

2.3. Höhe der Gebäude

2.3.1. eingeschossige Gebäude

Die maximale Traufhöhe T (Schnitt Hausgrund/Dachfläche darf höchstens 3,10 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.

2.3.2. Talseitig zweigeschossige Gebäude

Die maximale Traufhöhe T darf talseitig höchstens 6,00 m ab Untergeschoßfußbodenhöhe betragen.

2.4. Dachfenster, Dachaufbauten

Liegende Dachfenster sollten möglichst vermieden werden. Auf einer Dachfläche sollen nur gleich große Fenster eingebaut werden.

Größe max. 1,5 qm Glasfläche
Dachaufbauten sind bis zu 1/3 Länge der Traufe und bis zu 1,10 m lichte Fensterhöhe zugelassen.

2.5. Dacheinschnitte

Sind nicht zugelassen

2.6. Leitungen und Antennen

oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

2.7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Sind in den Baueingabep länen darzustellen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.8. Äussere Gestaltung

2.8.1 Wohngebäude

Nicht zugelassen sind grell leuchtende Farbtöne, reines weiß und schwarz.

2.8.2. Garagen

Zusammenstoßende Garagen müssen als bauliche Einheit in Gestalt, Farbe und Material erstellt werden.

2.9. Einfriedigung

Soll durch Hecken, Sträucher und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spanndrähte, welche von Hecken eingewachsen werden, sowie Scheren- und Holzzäune bis max. 80 cm Höhe ab Fahrbahnoberkante. Sockelmauern über 30 cm Höhe sind nicht zugelassen.

3. Auflagen und Hinweise
des Wasserwirtschaftsamtes

3.1.0.

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wasser-gefährdender flüssiger Stoffe ist verboten; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern:

3.1.1.

die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,

3.1.2.

Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden

3.1.3.

Auffangräume nach Ziff. 3.1.1. so bemessen sind, daß die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.

3.1.4.

der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40 000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100 000 l nicht übersteigt.

3.2.

Das Versenken und Versickern von Abwasser einschließlich das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist verboten.

3.3.

Das Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen ist verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, daß die Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

*Ziff. 3 entfällt
Mün., begr.*

MÜNSINGEN, DEN 1.3.1982

HOHENSTEIN, DEN 1.3.1982

PLANER:



KARL HEINZ RUPPEL
FREIER ARCHITEKT-BAUING. GRAD.
7 4 2 0 M Ü N S I N G E N
HAUPTSTRASSE 12, TEL. 07381/3133

BÜRGERMEISTER:

