GEMEINDE HOHENSTEIN
LANDKREIS REUTLINGEN
ORTSTEIL OBERSTETTEN

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GRUBWIESEN" 1984

(Änderung des Bebauungsplanes "Grubwiesen" 1976)

## GRUNDLAGEN:

- Baunutzungsverordnung
   BauNVO in der Fassung
   vom 15. September 1977
   BGBL. I. S. 1763
- Landesbauordnung
   LBO Baden-Württemberg
   vom 28. November 1983
   GBL- S. 770
- Bebauungsplan
   Zeichnerischer Teil, M. 1: 500
   vom 05. März 1985
   Architekturbüro Karl Heinz Ruppel
   Hauptstraße 12, 7420 Münsingen
   Tel. 07381/3133

Der Bebauungsplan "Grubwiesen 76" wird insoweit aufgehoben, als der vorliegende Bebauungsplan abweichende Bestimmungen regelt.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung:

siehe Planeinschrieb

- a) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- b) Dorfgebiet ohne nähere Festlegungen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 17 BauNVO)

für MI eingeschossig gilt:

GRZ - Grundflächenzahl 0,4 GFZ - Geschoßflächenzahl 0,5

1.3 Bauweise:

(§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

1.4 Stellung der Gebäude:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur Baugrenze anzuordnen. Winkelhäuser sind zugelassen.

1.5 Höhenlage der Gebäude:

Wird durch das Landratsamt festgesetzt.

1.6 Überdachte Stellplätze u. Garagen:

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen:

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie baurechtlich genehmigungspflichtig sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO)

#### 2.1 Dachform und Dachneigung:

2.11 Wohngebäude WG:

Satteldach mit einer Dachneigung

von 30 - 38 Grad

2.12 Nutzgebäude NG:

Satteldach mit einer Dachneigung von 10 - 38 Grad

2.13 Garagen:

entsprechend der Festlegung unter 1.6:

Bei Anbau an ein Wohn- oder Nutzgebäude wie das Hauptgebäude oder mit Flachdach.

Die Dachform und -Neigung sowie das Material von Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind aufeinander abzustimmen.

# Dachdeckung:

2.21 Wohngebäude, Garagen mit Satteldach:

naturrot und rotbraun engobierte Ziegel und Betonpfannen.

2.22 Nutzgebäude:

wie 2.21 sowie rot und rotbraun engobierte Asbestzementplatten und Bitumenschindeln.

### 2.3 Höhe der Gebäude:

2.31 Wohngebäude:

Die max. Traufhöhe T (Schnitt Hausgrund/Dachfläche) darf höchstens 3,30 m ab EG - Fußbodenhöhe betragen.

2.32 Nutzgebäude:

Die max. Traufhöhe T darf höchstens 6,0 m ab EG - Fußbodenhöhe, die max. Firsthöhe F darf höchstens 9,0 m betragen.

## 2.4 Dachfenster und Dachaufbauten:

2.41 Wohngebäude:

Dachaufbauten – Gauben – sind bis 1/3 Länge der Traufe und bis 1,10 m Fensterhöhe zugelassen. Gewünscht sind Einzelgauben.

Auf jeder Dachfläche dürfen max. 3 Dachfenster gleicher Größe mit max. 1,5 qm Glasfläche eingebaut werden.

2.5 Dacheinschnitte:

sind nicht zugelassen.

2.6 Äußere Gestaltung:

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

2.7 Einfriedigungen:

sollen durch Hecken, Sträucher und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind eingewachsene Spanndrähte, Hecken und Zäune bis 90 cm Höhe, Sockelmauern dürfen max. 30 cm hoch sein.

### III. HINWEISE

3.1 Das Wasserwirtschaftsamt Reutlingen weist darauf hin, daß das geplante Baugebiet im Karstgebiet der Schwäbischen Alb liegt und deshalb aus wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Sicht empfohlen wird, nur doppelwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe zu verwenden, gleichgültig aus welchem Werkstoff sie hergestellt sind.

Münsingen, 25.10.84 / 05.03.85

Hohenstein, 25.10.84 / 05.03.85

PLANER

BÜRGERMEISTER