
SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „AM MOLKEWEG“

**GEMEINDE HOHENSTEIN,
GEMARKUNGEN BERNLOCH, OBERSTETTEN, ÖDENWALDSTETTEN**

KREIS REUTLINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A)
begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)."
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert
durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind
gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet (MD 1, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.2.1 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.1.3 Dorfgebiet (MD 2) (§ 5 BauNVO)

1.1.3.1 Zulässig sind:

Ausschließlich Lagergebäude und Stallungen die dem Teilgebiet MD 1 zugeordnet sind.

1.1.4 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.4.1 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Zweckbestimmung: „technischer Stützpunkt des Kreis-Straßenbauamtes“

Zulässig sind:

Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Kreis-Straßenbauamtes, die auch eine behördeninterne Tankstelle umfassen.

1.3 Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen (Teilbereich 2, 3 und 4) werden den Grundstücken (Teilbereich 1), auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.4.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Siehe Einschrieb im Lageplan.

Bei der Dachform „Versetztes Pultdach“ (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pultdächer) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen

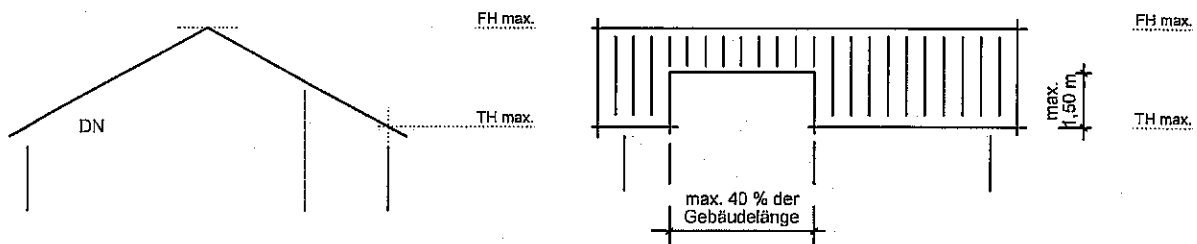
Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

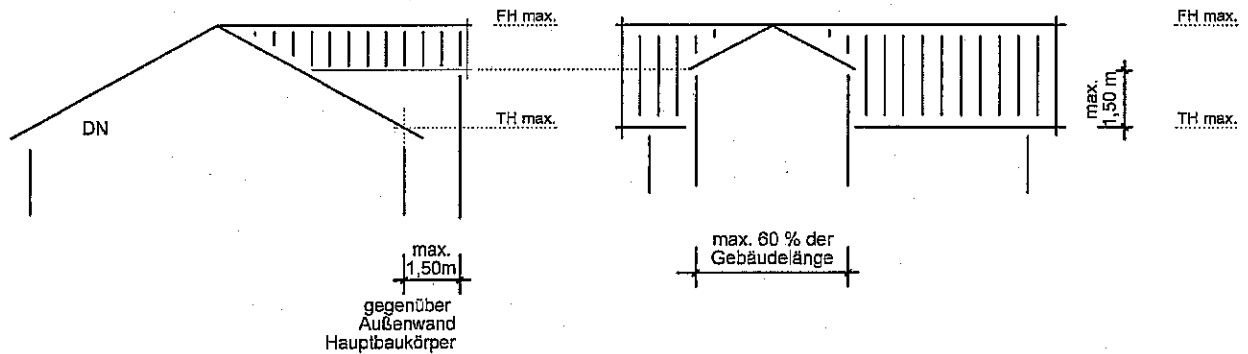
1.4.2.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.



1.4.2.2 Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, MD 1, MD 3, MD 6:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

Teilgebiet MD 2, MD 4, MI, GEM:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 40,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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 dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;
- bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten), wenn sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor 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 im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hohenstein bzw. des Versorgungsträgers.

1.10 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**1.11.1 Öffentliche Grünfläche „Versickerung Rückhaltebecken“**

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden und zu erhalten. Die Nutzung zur oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig; die vorhandene Sickermulde ist zu erhalten.

1.11.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe öffentliche Grünflächen mit Spielplatz auszubilden und zu erhalten.

1.11.3 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.11.4 Private Grünfläche „Pferdekoppel“

Die gekennzeichneten Flächen sind als Weideflächen auszubilden bzw. zu erhalten. Ställe und Unterstände für Tiere sind nicht zulässig.

1.11.5 Private Grünfläche „Garten“

Die gekennzeichneten Flächen sind als Garten- und Wiesenflächen auszubilden bzw. zu erhalten. Zusätzliche Schuppen und Feldscheunen sind nicht zulässig. Für vorhandene bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

**Maßnahme 1: Ersatzmaßnahme 1, Gewinn Großer Halmberg,
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**

- Teilbereich 2 -

Rodungsfläche 1, Rodung von Fichten-Kiefernwald auf ehemaligen Trockenrasen (2005)
Rodungsfläche 2, Rodung von Fichten-Kiefernwald auf ehemaligen Trockenrasen (2006)

**Maßnahme 2: Gewinn Vorderes Mühlthal,
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Ödenwaldstetten**

- Teilbereich 3 -

Rücknahme von Kiefern-Fichten-Sukzession und Rückbildung von Halbtrockenrasen

**Maßnahme 3: Gewinn Hayinger Täle
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Ödenwaldstetten**

- Teilbereich 4 -

Rücknahme von Fichten-Sukzession und Ausbildung eines Feldgehölzes

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In jeder Straße ist dabei jeweils die gleiche Baumart zu verwenden. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Pflanzgebot 3: Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Im Schutzstreifen von Leitungen "Leitungsrecht" dürfen keine Bäume verwendet werden.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hängebirke	-	Betula pendula
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

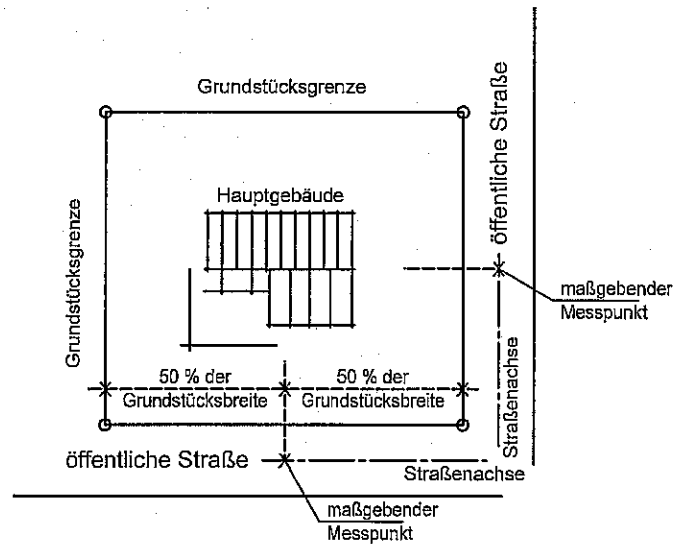
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.16 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

**1.17 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Altstandort, Nr. 04252, ehemalige Tankstelle, Flurstück Nr. 177.

Das Flurstück 177 wird als altlastenverdächtige Fläche, Altstandort „AS Im Wiesengrund 26“, ehemalige Tankstelle, unter der Objekt-Nr. 04252, im Altlastenkataster geführt.

Bei der Bewertung wurde der Altstandort mit „B“ (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung „B“ bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2. Hinweise**2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabep länen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Lautertal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen sind zu beachten. Erdarbeiten sind auf das unabdingbar notwendige Maß zur Erreichung des Zielzustandes beschränkt werden. Offen liegende Karstoberflächen sind zügig mit unbelastetem ortsüblichem Bodenmaterial zu bedecken. Werden Recycling-Baustoffe im Erdbau eingesetzt, sind nur solche Stoffe zulässig, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten und in Wasserschutzgebieten zulässig sind.

2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.5 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.6 Denkmalschutz

Vom nördlich benachbarten Bereich „Innerer Brühl“ sind Grabhügel und Grabhügelfunde der Bronzezeit bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn an zuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.7 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von verkarsteten Massenkalksteinen des Oberjuras, die nach Osten hin von bindigem Alblehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Dies gilt im Besonderen für das offene Versickerungsbecken, das sich im Nordosten des Plangebiets befindet. Ggf. handelt es sich hierbei primär um eine natürlich entstandene Doline, die durch bauliche Tätigkeit um etwa 3 m vertieft und verbreitert wurde. Trifft dies zu, sollte um das Becken herum ein Sicherheitsabstand definiert werden, der von zukünftiger Bebauung freigehalten werden sollte. Der Alblehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Die Massenkalksteine des Oberjuras können stellenweise sehr stark verkarstet sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont sowie zur Festlegung von Sicherheitsabständen, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und sowie eine Baugrubenabnahmen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.8 Erdwärme mit Erdwärmesonden

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (4. erweiterte Neuauflage, UM 2005) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist. Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind bei den vorliegenden geologisch/hydrogeologischen Bedingungen nicht möglich.

2.9 Grundstück 37

Das Grundstück 37 wird vom derzeitigen Emissionsradius (Landwirtschaftlicher Betrieb, Grubäckerweg 1) in der nordöstlichen Grundstücksgrenze tangiert. Es wird empfohlen in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume vorzusehen.

3. Empfehlungen

3.1 Zisternen

Zur Retention des auf den privaten Grundstücken anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers und zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes wird empfohlen, pro Grundstück eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von ca. 6 m³ (entspricht bei einer angenommenen abflusswirksamen Fläche von ca. 200 m² pro Grundstück ca. 3 m³ Volumen pro 100 m²) zu errichten. Davon sollen 2/3 (ca. 4 m³) bewirtschaftbar sein, 1/3 (ca. 2 m³) kann der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich nutzen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM MOLKEWEG“

GEMEINDE HOHENSTEIN,
GEMARKUNGEN BERNLOCH, OBERSTETTEN, ÖDENWALDSTETTEN

KREIS REUTLINGEN

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 885/900)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für die Teilgebiete WA 1, WA 2, MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 6, MI und GEM folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Garagen und Nebengebäude und untergeordnete Bauteile

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 oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3, MD 4):

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2), Dorfgebiet (MD 6), Mischgebiet (MI), Fläche für den Gemeinbedarf (GEM):

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen, blauen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 50 % der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranreichen. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

4. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)

Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind. Ausnahmsweise können liegende Dachfenster einer Seite auf unterschiedlicher Höhe angeordnet werden, wenn dies die Belichtung des darunter liegenden Treppenhauses erfordert.

5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

Der Hellbezugswert von Außenanstrichen (Wert der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird) darf 70 % nicht überschreiten.

6. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser) müssen bezüglich Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss farblich angepasst werden.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

10. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Weidezäune aus Holz, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf in den Teilgebieten MD 1, MD 2, MI und GEM die Höhe von 2,00 m und in den übrigen Teilgebieten die Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.

Mit den Einfriedigungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

11. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen sind.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Liegende Dachfenster
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude
7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
8. Stellplatzherstellung
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Einfriedigungen
11. Außenantennen
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 29.04.2008

Hohenstein, den 29.04.2008

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Jochen Zeller
Bürgermeister

**Bebauungsplan und örtliche Bau-
vorschriften „Am Molkeweg“,
Bernloch, Gemeinde Hohenstein**

Das Landratsamt Reutlingen hat den
Bebauungsplan und die örtlichen Bau-
vorschriften mit Erlass vom 02.12.2008
gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Reutlingen, den 02. Dezember 2008
LANDRATSAMT REUTLINGEN
Kreisbauamt


Dr. Müller

