

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

I  
KTSAMT

HW

7 Seiten

TEXTTEIL

zum

Bebauungsplan Wolfsbühl  
in Hohenstein-Bernloch

Reutlingen, den 18.05.91



In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.11 Art der baul. Nutzung

WA (allg. Wohngebiet § 4 BauNVO)

1.12 Maß der baul. Nutzung

höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen).

1.13 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 16 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan als Maximalwerte.

1.2 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

offene Bauweise.

1.3 Stellung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind im Plan eingetragen.

1.4 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume auch Obstbäume) sind entsprechend den Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und einzuhalten.

1.5 Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers, oder als Grenzbauten zu errichten.



Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Grenzbaugaragen sind auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur öff. Verkehrsfläche einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öff. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze zulässig.

1.6 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplätze sowie Anlagen 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 BauGB)  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt. Die Ausnahmen gelten nicht für die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen der Sichtdreiecke.

1.7 Böschungen, Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

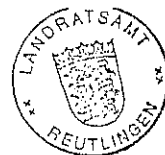
1.8 Immissionsschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken sind bei Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrißgestaltung, Materialwahl, ggfs. Schallschutzfenster u.ä.) vorzunehmen.

1.9 Freizuhaltende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Bewuchs, Aufschüttungen, parkende Fahrzeuge oder Nebenanlagen auf Dauer freizuhalten. Bäume (Hochstämme) oder Lichtmasten sind möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften  
(§ 73 LBO)



2.1 Hauptgebäude

- 2.11 Höhenlage der Gebäude  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist im Plan bezeichnet. Ausnahmen sind bei Vorliegen besonderer Grundstücksgegebenheiten zulässig.
- 2.12 Gebäudehöhe (a) 3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) (b) 7,80 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum First.
- 2.13 Dachform Nur Satteldächer zulässig.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.14 Dachneigung Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.15 Dachdeckung Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben. Bei Wintergärten u.a. ist Glas zugelassen.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.16 Dachaufbauten 1. sind als Einzelgauben (stehende oder SchlepPGAuben) von max. je 1,20 m Breite zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf 1/3 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,50 m an die Giebelwände herangeführt werden.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 2. Der Abstand der Dachgauben von der traufseitigen Gebäudewand muß mind. 0,8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.  
3. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/3 der Sparrenlängen, gemessen ab dem First, beginnen.  
4. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.
- 2.17 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen, Keramik o.ä. unzulässig.

WJW \*

Die Fassadenfarben haben sich in hellen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen.

Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch einwandfrei integriert werden (keine Schubladenbalkone!).

Als Hofbefestigungen sind Kies-schotterungen, Natursteine, natursteinähnliche rechteckige Betonsteine oder ein Wechsel zwischen Naturstein/ den eben erwähnten Betonsteinen/ u. Schwachbelag zulässig, (s. auch unter Hinweise).

Stützmauern sind aus Natursteinen oder Sichtbeton herzustellen.

2.3 Garagen

2.31 Bauart  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig.

2.32 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s.u.)

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 23° festgesetzt, First bei Grenzten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

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

2.4 Gedeckte Stellplätze

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.



2.5 Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 1.6

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holz-lagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

höchstens 20 cbm, Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raums dazugerechnet.

2.53 Dachform und Dachdeckung

www \*

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

2.6 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Wenn an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen aneinandergeliegt werden, so ist zwischen den Einfahrten (d.h. an der Grundstücksgrenze) ein je mind. 25 cm breiter Pflanzstreifen anzuordnen

2.7 Einfriedungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedungen sind zugelassen

Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe und Hecken oder Holzzäune bis insgesamt 70 cm Höhe.

Maschen- u. Spanndrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitig vollkommener Eingrünung mittels Hecken oder Büschen erlaubt. Wegen der Übersicht ist grundsätzlich der Bewuchs an öffentl. Fahrverkehrsflächen nur bis max. 70 cm Höhe zulässig.

Die öffentlichen Gehwege, Wege und Randstreifen werden durch Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben.



Geländeböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

2.9 Leitungen u. Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 + 4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und zwar auf dem Dach, zulässig; die Antenne darf nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

HINWEISE

- (a) Es wird empfohlen, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen nicht mit einem geschlossenen Belag sondern mit Rasengittersteinen, Spurplatten oder begrenzten Fußspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden.  
NOV \*
- (b) Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen.
- (c) Da schützende Deckschichten über dem Grundwasserleiter nicht vorhanden sind, ist zu gewährleisten, daß Abwasser und Oberflächenwasser sicher und geordnet der Kanalisation zugeführt werden.
- (d) Das geologische Landesamt weist desweiteren darauf hin, daß bei Aushubarbeiten mit örtlichen Fehlstellen in Form lehmgefüllter oder auch offener Karstspalten gerechnet werden muß. Solche Fehlstellen können entweder mit Magerbeton-Plomben oder mit bewehrten Fundamentbalken überbrückt werden.
- (e) Im Interesse eines weitestgehenden Massenausgleiches soll anfallender Erdaushub soweit wie irgend möglich auf den Baugrundstücken selbst wieder eingebaut werden.
- (f) Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmmissionen wahrzunehmen.



- (g) Im Baugenehmigungsverfahren sind mit den Bauunterlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten, mit Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), vorzulegen.

Gefertigt:

16. April 1991

Hohenstein, den.....



*Hägele*

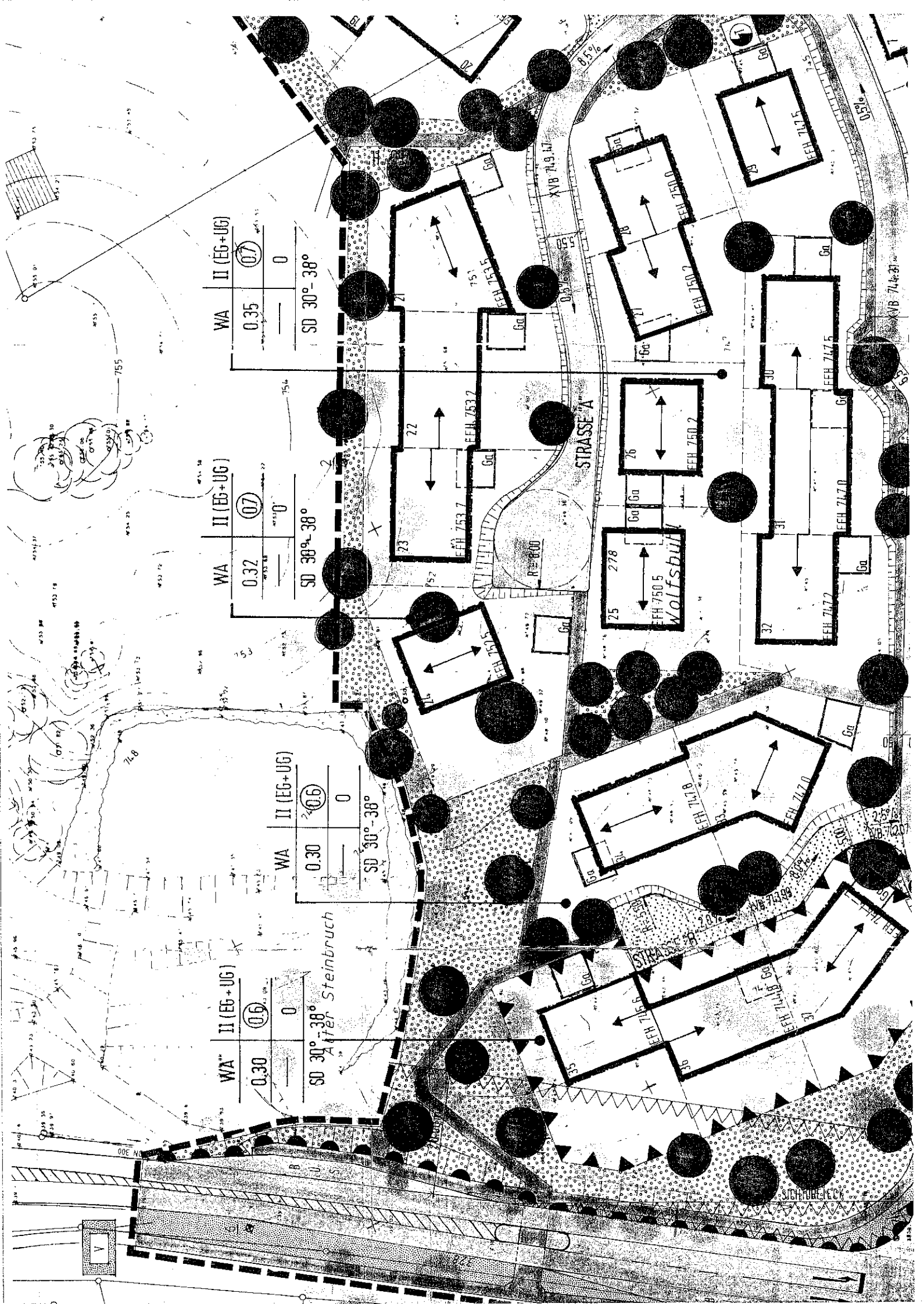
(Hägele)  
Bürgermeister

NOU \*

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER  
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA  
REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1  
TEL.: 07071/34004







WA	II (EG+UG)	0.35	07	0
SD 30°-38°				

WA	II (EG+UG)	0.32	07	0
SD 38°-38°				

WA	II (EG+UG)	0.30	06	0
SD 30°-38°				

WA*	II (EG+UG)	0.30	06	0
SD 30°-38°				

Steinbruch

STRASSE A

Wolfsbühl

STRASSE B

XVB 749.47

XVB 742.31

XVB 743.99

XVB 742.20

SIGHEUBER & CO.

