

VERFAHRENSVERMERKE SCHRIFTLICHER TEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "1. ERWEITERUNG MAUTENREUTE III"

GEMEINDE HOHENSTEIN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	06.12.2000
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
BÜRGERBETEILIGUNG	18.12.2000-19.01.2001
- INFORMATIONSVERANSTALTUNG	
- EINSICHTNAHME / ERÖRTERUNG	
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	14.12.2000-15.01.2001
1. AUSLEGUNGSBESCHLUSS	30.01.2001
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	12.02.2001-13.03.2001
SATZUNGSBESCHLUSS	03.04.2001

AUSGEFERTIGT:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

HOHENSTEIN, DEN

14. MAI 2001



BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

10. AUG. 2001

DAMIT WURDE DER BEBAUUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH

HOHENSTEIN, DEN

10. AUG. 2001

BÜRGERMEISTER



Gz.: 32/2-621.41

Bebauungsplan „1. Erweiterung
Mautenreute III“, Oberstetten

Das Landratsamt Reutlingen hat mit
Erlass vom 02.08.2001 den Bebauungs-
plan gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch
g e n e h m i g t.

Reutlingen, den 02. August 2001
LANDRATSAMT –Baurechtsamt-

Martin Frank



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

BEBAUUNGSPLAN "1. ERWEITERUNG MAUTENREUTE III"

GEMEINDE HOHENSTEIN, ORTSTEIL OBERSTETTEN; KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1: 500

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- **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. I. S. 58).
- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen gemeindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauGB)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3. Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Traufhöhe (TH max.) 3,80 m

Firsthöhe (FH max.) 8,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (Rohfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

Es sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenze bestimmt. Die überbaubare Fläche liegt nördlich der Baugrenze

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude einzuhalten, jedoch nicht bei Garagen und Nebenanlagen. Die tatsächliche Firstrichtung darf von der vorgeschriebenen Firstrichtung bis zu 15 Winkelgrad nach jeder Seite abweichen. Bei Winkelgebäuden darf der First des Querbaus maximal 2/3 der Länge des Hauptfirstes betragen.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) in einer Größe von

maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

1.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen ist keine Ein- und Ausfahrt erlaubt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Anlage von Streuobstwiesen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Hochstamm-Obstbäume ortstypischer Sorten mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Bereich ist durch geeignete Pflegemaßnahmen als Streuobstwiese zu entwickeln.

Maßnahme 2: Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrassen o.ä. zu befestigen.

1.9 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt vorhandener Laubbäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

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

Pflanzgebot 1

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige geschlossene Hecke aus standorttypischen Sträuchern der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

1.11 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Standortgerechte Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsch	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina

Holunder
Wolliger Schneeball

Sambucus nigra
Viburnum lantana

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.
Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschoßversätzen den höhergelegenen Teil. Beträgt der Geschoßversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)
Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich das Maß von 2,50 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeöscht werden (Böschungswinkel max. 1:2).

2 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

2.1 Bodenschutz (§ 4 BodSchG)
Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

2.2 Archäologische Fundstellen
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.3 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „GLASTAL“ für die Grundwassererfassung von Hayingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Reutlingen vom 22.06.1994 sind einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Die Lagermengenbeschränkung und die verkürzten Prüffristen sind zu beachten.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehrerfüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Ein Teil der Fläche M1 auf dem Flurstück Nr. 3348 liegt in der Engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO) ZUM

BEBAUUNGSPLAN "1. ERWEITERUNG MAUTENREUTE III"

GEMEINDE HOHENSTEIN, ORTSTEIL OBERSTETTEN; KREIS REUTLINGEN

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

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung und Traufkante des Hauptbaukörpers vorherrschend bleibt. Von Winkelbauten und Nebengiebeln darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

Doppelhäuser sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Für Garagen und Nebengebäude wird wie für die Hauptgebäude die Dachform festgesetzt, zulässig sind auch Flachdächer.

- 2 **Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- Dachneigung 28° bis 38° (Hauptgebäude) -

Werden Garagen und Nebengebäude in gleicher Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen.

Stehen Garagen oder Nebengebäude freistehend oder quer vom Hauptbaukörper, muss deren Dachneigung zwischen 23° und 30° betragen.

- 3 **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun zugelassen. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

- 4 **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 2/5 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranreichen. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

- 5 **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.

- 6 **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 unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

7 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf die Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.

8 Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muß auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

9 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

10 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

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

Aufgestellt: Reutlingen, den 03.04.2001

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