

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRUBWIASEN" 76"

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Grubwiesen" vom 12.7.1971/17.7.1971 sowie Deckblatt vom 30.9.1971 nördlich der Straße "A" Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes "Grubwiesen 76" als allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet südlich der Straße "A".

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MD - Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
MI - Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
GE - Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

im WA Zahl der Vollgeschoße:	1
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,5
im MD Zahl der Vollgeschoße:	2
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,8
im MI Zahl der Vollgeschoße:	2
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,8
im GE Zahl der Vollgeschoße:	höchstens 3
Grundflächenzahl:	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl:	GFZ 2,0

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

im WA offene Bauweise

im MD,

MI, GE die Gebäude sind ohne Längenbeschränkung mit Grenzabständen gemäß den Bestimmungen der LBO 1.S. der offenen Bauweise zu errichten.

1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1-1b BBauG)

im WA Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet. Winkelhäuser sind zugelassen.

1.5 Höhenlage der Gebäude

im WA siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1-1o BBauG)

im MD

MI, GE die Höhenlage der Gebäude wird vom Kreisbauamt in Verbindung mit dem planenden Architekten festgelegt.

1.6 Nebenanlagen

Im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur zulässig als hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstange und Wäschetrockenplatz sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken und Kinderspielplätze. Schuppen, Kleintierställe usw. sind nicht zulässig.

1.7 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 23 BauNVO)

im WA sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht übersteigen.

Im WA sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücken zulässig. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht übersteigen.

Im MD,

MI, GE Einzelne Garagen sind nicht zugelassen. Sie müssen mit einem sonstigen Baukörper architektonisch verbunden sein. Garagen-
gruppen mit mehr als 2 Garagen sind als separate Baukörper
zugelassen.

1.8 Abstand zur Bundesstraße

8.1 Entlang der Außenstrecke der Bundesstraße ist zwischen dem befestigten Fahrbahnrand der B 312 und den geplanten Hochbauten ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon wird lediglich die auf Parz. 256 geplante Tankstelle.

1.9 Sichtfelder

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder an den Einfahrten zur B 312 sind anzulegen und auf die Dauer von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. im allgemeinen Wohngebiet

1.1 Dachformen und Dachneigungen

- a) Wohnhäuser: Satteldach mit 33-38 Grad Dachneigung
- b) Garagen: Freistehende Garagen sind mit Flachdach und flachgeneigtem Pultdach zugelassen.

1.2 Dachdeckung:

engobiierte Flachdachpfannen, rotbraun, Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarzer Asbestschiefer sowie schwarze Betonpfannen sind unzulässig.

1.3 Kniestock

nur zulässig bis 50 cm Höhe einschl. Sparrenschwelle. Bei Gebäuderücksprüngen maximal 1,20 m einschl. Sparrenschwelle zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

1.5 Leitungen und Antennen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennen sind nur unter der Dachfläche zulässig.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden. Sie sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

1.7 Außenfarben

Für die Fassaden sind möglichst erdfarbene Töne zu verwenden. Reines Weiß ist nicht zulässig. Leuchtende Farben sind zu vermeiden.

1.8 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sollen durch Sträucher, Hecken und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spanndrähte bis 80 cm, wenn sie eingewachsen werden. Sockelmauern sind bis 30 cm zugelassen, Scherenzäune dürfen einschl. Sockel max. 90 cm hoch sein.

2. Im Dorfgebiet

2.1 Dächer: Sattel- und Pultdächer

2. Im Dorfgebiet

- 2.1 Dächer: Sattel- und Pultdächer
- 2.2 Dachdeckung: naturrote Falzziegel oder Flachdachpfannen. Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarze Deckungs- oder Verkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

3. Im Mischgebiet

- 3.1 Dächer: zugelassen sind Flach- und Satteldächer
- 3.2 Dachdeckung: Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarze Deckungs- und Verkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 3.3 Dachaufbauten: sind nicht zulässig.
- 3.4 Leitungen: oberirdische Leitungen sind unzulässig.
- 3.5 Aufschüttungen + Abgrabungen: sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und in den Baueingabep länen darzustellen.
- 3.6 Außenfarben: reines Weiß und leuchtende Farben sind unzulässig.
- 3.7 Werbeschriften: sind genehmigungspflichtig, siehe Punkt 4.3

4. Im Gewerbegebiet

- 4.1 Dächer es sind Flachdächer und Satteldächer, ausnahmsweise auch Sheddächer zugelassen.
- 4.2 Leitungen und Aufschüttungen a) oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.
b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind im Baugesuch darzustellen.
- 4.3 Werbeanlagen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entlang der B 312 in einem Abstand bis 40 m Werbeanlagen jeglicher Art nicht zugelassen. Zulässig ist in diesem Bereich nur eine Werbung am Gebäude selbst.
Für die geplante Tankstelle wird die Werbung entsprechend dem Merkblatt für die Anordnung und Kennzeichnung von Tankstellen an öffentlichen Straßen zugelassen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 312 nicht geblendet werden. Außerdem dürfen die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün nicht verwendet werden.
Werbeschriften sind genehmigungspflichtig.

III. Begründung

Die ehemalige Gemeinde Oberstetten hat mit Bebauungsplan vom 12.7.1971/17.7.1971 ein Gewerbegebiet entlang der B 312 ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Dorfgebietes und anschließend an die Kläranlage entwickelte sich ein Gewerbegebiet. Am nördlichen Ortsrand besteht für Gewerbeansiedlung kein Interesse. Der Bebauungsplan "Grubwiesen 76" vom 16.2.1976 weist den 1. Bauabschnitt einer Wohnbebauung aus, der nördlich an das bestehende Gewerbegebiet als allgemeines Wohngebiet anschließt. Der Nachweis für die Erweiterung des Baugebietes setzt die städtebauliche Ordnung fest.

Für den ausgewiesenen Bebauungsplan belaufen sich die Erschließungskosten auf ca. DM 150 000.--

Aufgestellt:

7420 Münsingen-Auingen, 30. Nov. 76 7420 Münsingen, 30. Nov. 1976

Vermessungsbüro W. Hermann

Architekturbüro Brändle

7425 Hohenstein, 30. Nov. 1976

Brändle



Hägele

Bürgermeister Hägele

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G :

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
-----	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
- - - - -	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenflächen	§ 9 (1) 3 BBauG
	Gehwegflächen	
B 312	Ein- und Ausfahrtsverbot	

B 312

Ein- und Ausfahrtsverbot

V

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen § 9 (1) 8 BBauG

⊖

Fläche für Beseitigung von Abwasser (Kläranlage) § 9 (1) 7 BBauG

⚡

Sichtfelder

▬ ▬ ▬ ▬

Grenze des räuml. Geltungsbereichs und Bebauungsplans § 9 (5) BBauG

P

Parkplätze

VERFAHRENSVERMERK

Als Entwurf vom Gemeinderat festgestellt am *11. Juni 1976*

Als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG ausgelegt vom *12. Juli 1976* bis *12. Aug. 1976*

Auslegung bekanntgemacht am *3. Juli 1976* durch *Veröffentlichung im*

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am *30. Nov. 1976*

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom *LRA Reutlingen* mit Erlass vom *31.1.1977* Nr. *31/6-1*

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom *20.2.1977*

Genehmigt und Auslegung bekanntgemacht am *12.2.1977* durch *Veröffentlichung in*

In Kraft getreten am *12.3.1977*

7425 Hohenstein, *12.3.1977*



Hägele

Bürgermeister Hägele