

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. Bebauungsplan „Am Johannesweg“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

#### Landkreis 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 der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

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 - 15 BauNVO)

###### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 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.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

###### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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 tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen 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 tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

#### 1.2.2.1 Traufwandhöhe

Grundsätzlich beträgt die Traufwandhöhe 4,70 m. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufwandhöhe von Gebäuden um 1,50 m erhöht werden, wenn die Erhöhung der Traufhöhe eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreitet und von den seitlichen Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m einhält.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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 -

#### 1.4 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 ist 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.

#### 1.4.1 Anbauten in Flachdachbauweise

In den überbaubaren Flächen sind Anbauten in Flachdachbauweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Grundfläche eines Anbaus in Flachdachbauweise darf unabhängig von der Grundfläche des Hauptgebäudes 30 m<sup>2</sup> betragen.
- Ab 90 m<sup>2</sup> Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Grundfläche der Anbauten 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Höhe eines Anbaus in Flachdachbauweise muss die Traufhöhe des Hauptgebäudes um mindestens 1,00 m unterschreiten.

**1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

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 m<sup>3</sup> 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.

**1.6 Garagen und Stellplätze** (§ 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.

**1.7 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)**Öffentliche Grünfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)**Maßnahme 1: Baufeldräumung**

Vor Beginn der Bauarbeiten muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten bzw. keine Zauneidechsen befinden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen und zu dokumentieren. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Sollte die Zauneidechse im Planungsgebiet vorkommen, ist die Baufeldfreimachung im Bereich der nachgewiesenen Lebensräume erst nach Fertigstellung der Steinriegel der Maßnahme 3 sowie der Vergrämung der Maßnahme 2 durchzuführen.

**Maßnahme 2: Vergrämung von Zauneidechsen**

Werden Zauneidechsen nachgewiesen, müssen Fluchtmöglichkeiten in die angrenzend zu erstellenden Steinriegel der Maßnahme 3 ermöglicht werden. Außerdem muss durch eine aktive Vergrämung der alte Lebensraum unattraktiv gemacht werden, über eine Abdeckung der entsprechenden Flächen mit Folie für eine Woche bei warmer, trockener Witterung bzw. für zwei Wochen, bei kühler, feuchter Witterung.

**Maßnahme 3: Steinriegel**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind vor Baubeginn die vorhandenen Gehölze vollständig zu roden. Nach Abschluss der Reproduktionsphase möglicher Zauneidechsen ist zwischen Ende August und Mitte Oktober der oberflächennahe Wurzelbereich zu entfernen, um künftigen Eschenaustrieb zu vermeiden. Die noch in Teilen vorhandenen Steinriegel sind dabei abzutragen, auf die gesamte Länge und Breite der Böschung mit Steinbrocken aus Jurakalk unterschiedlicher Größe zu ergänzen und neu aufzubauen.

Der Untergrund muss mit einer Mischung aus feinkörnigem Boden und Kalksplitt aufgefüllt werden, einzelne Bereiche sind mit Sand zu verfüllen. Die Steinriegel müssen vor Verbuschung geschützt werden. Je nach Stärke des Gehölzaufkommens sollte die Pflege der Steinriegel möglichst abschnittsweise im zwei- bis mehrjährigen Turnus durchgeführt werden.

### **Hinweis zu Maßnahme 3: Nachweis von Reptilien:**

Sollte im weiteren Verfahren der Nachweis erbracht werden, dass keine Zauneidechsen im Geltungsbereich vorkommen, können die Erdarbeiten der Maßnahme 3 unabhängig von Winterruhe und Reproduktionsphasen von Zauneidechsen durchgeführt werden.

### **Maßnahme 4: Anlage von Wiesenflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Wiesenansaat aus lokalem, kräuterreichem Saatgut durchzuführen. Die Schnitthäufigkeit darf 2 Schnitte pro Jahr nicht überschreiten. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Nach Möglichkeit sind Balkenmäherwerke zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von Mineraldünger, eine Erhaltungsdüngung ab dem fünften Jahr mit maximal 100 dt/ha Festmist im Herbst jedes dritten Jahres ist möglich.

### **Maßnahme 5: Extensivierung von Wiesenflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzung zu extensivieren und die Schnitthäufigkeit auf 2 Schnitte pro Jahr zu reduzieren. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Nach Möglichkeit sind Balkenmäherwerke zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Verwendung von Mineraldünger, eine Erhaltungsdüngung ab dem fünften Jahr mit maximal 100 dt/ha Festmist im Herbst jedes dritten Jahres ist möglich.

### **Maßnahme 6: Saumstreifen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich jeglicher Form von Düngung einzustellen und ein Wildstaudensaum zu entwickeln. Dazu ist eine Kräuteransaat aus lokalem Saatgut durchzuführen. In einem dreijährigen Turnus muss eine abschnittsweise Mahd im zeitigen Frühjahr mit Abtransport des Mähguts erfolgen. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig.

### **Maßnahme 7: Schaffung von Ruderalflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Schuppen, Gerätehäuschen, Beläge und Ablagerungen zu entfernen und der Oberboden abzutragen, um eine Ruderalvegetation zu ermöglichen. Danach ist die Fläche mit einem lokalen, kräuterreichen Saatgut einzusäen sowie die Randbereiche mit einzelnen Gebüschgruppen aus Wildrosen und Weißdorn zu bepflanzen. Auf mindestens 10% der Flächen müssen zusätzlich Steinschüttungen aus Jurakalkbrocken unterschiedlicher Größe in einer Stärke von mindestens 30 cm aufgebracht werden. In einem dreijährigen Turnus muss eine abschnittsweise Mahd im zeitigen Frühjahr mit Abtransport des

Mähguts erfolgen. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig.

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

### Pflanzbindung 1: Randbepflanzung

Die gekennzeichnete Randbepflanzung des Friedhofs ist zu schützen und als Gehölzbestand aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten.

## 1.10 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

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 Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

### Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweigrifflicher 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

## 1.11 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 9 (1a) BauGB)

Das bestehende Defizit wird mit der Maßnahmen 9 (Boschen und Erbsenteil) des Ökokontos der Gemeinde Hohenstein verrechnet. Das Maßnahmenblatt und die entsprechende Gesamtbilanz sind als Anlage der Begründung beigefügt.

## 1.12 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.

### **1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

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 Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Die EFH ist im Lageplan als maximale Höhe eingetragen. Abweichungen von - 0,5 m sind zulässig.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

### **2.2 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.

### **2.3 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 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.

## 2.5 Denkmalschutz

1. Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## 2.6 Baugrunduntersuchung

Im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 3. Empfehlungen

### 3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Am Johannesweg“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten

#### Landkreis 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 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Garagen und Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist bei selber Firstrichtung 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, Vor- bzw. Anbauten, etc. sind andere Dachformen und –neigungen zulässig.

#### 2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen 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. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

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

**5. 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.

**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 wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

**7. Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Dränpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

**8. 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.

**9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

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

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.

Mit den Einfriedungen 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.

**10. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

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

**11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

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

### 13. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschitte
4. Gestaltung der baulichen Anlagen
5. Aneinandergebaute Gebäude
6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
7. Stellplätze
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Einfriedungen
10. Außenantennen
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung

Ausgefertigt,

Reutlingen, den

Hohenstein, den

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

Jochen Zeller  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Bebauungsplan „Am Johannesweg“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Am Johannesweg“

**Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten**

#### **Landkreis Reutlingen**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	10.09.2013
- Öffentliche Bekanntmachung	13.09.2013
<b>Billigung</b>	10.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	20.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.01.2014 bis 03.02.2014
<b>Auslegungsbeschluss</b>	25.03.2014
- Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2014
- Öffentliche Auslegung	07.04.2014 bis 07.05.2014
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	24.06.2014

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hohenstein, den \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hohenstein, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_