

## Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

---

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 15.11.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

#### ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 15.11.2022

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Der Bebauungsplan „Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“, in Kraft getreten am 31.08.2001, mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.11.2002, und der 2. Änderung, in Kraft getreten am 30.06.2006, wird im Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt.**

#### 1) Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1.2.1 Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

**Alter Text:**

Teilgebiet SO 1:

Satteldächer:

Traufhöhe (TH max.)	6,50 m
Firsthöhe (FH max.)	12,20 m

Teilgebiet SO 2:

Satteldächer:

Traufhöhe (TH max.)	4,30 m
Firsthöhe (FH max.)	10,00 m

Pulldächer:

Traufhöhe 1 (TH max.)	5,80 m
Traufhöhe 2 (TH max.)	7,50 m

Teilgebiet SO 3:

Satteldächer:

Traufhöhe	(TH max.)	4,30 m
Firsthöhe	(FH max.)	10,00 m

Teilgebiet SO 4:

Satteldächer:

Traufhöhe	(TH max.)	6,50 m
Firsthöhe	(FH max.)	10,00 m

Flachdächer:

Traufhöhe	(TH max.)	6,50 m
-----------	-----------	--------

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

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

**Neuer Text:**

Teilgebiet SO 1

Satteldächer:

Traufhöhe	(TH max.)	7,00 m
Firsthöhe	(FH max.)	11,50 m

Pultdächer:

Traufhöhe	(TH max.)	7,00 m
Gebäudehöhe	(GH max.)	11,50 m

Flachdächer:

Gebäudehöhe	(GH max.)	10,00 m
-------------	-----------	---------

Teilgebiet SO 2

Satteldächer:

Traufhöhe	(TH max.)	7,00 m
Firsthöhe	(FH max.)	11,50 m

Pultdächer:

Traufhöhe	(TH max.)	7,00 m
Gebäudehöhe	(GH max.)	11,50 m

Flachdächer:

Gebäudehöhe	(GH max.)	7,00 m
-------------	-----------	--------

Allgemein gilt:

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

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

Die Gebäudehöhe beim Pultdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.

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

#### **Alter Text:**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Teilgebiet SO 1: Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 25 m begrenzt.

Teilgebiet SO 2: Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Teilgebiet SO 3: Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Teilgebiet SO 4: Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

#### **Neuer Text:**

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

### 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

#### **Alter Text:**

- 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 Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschoßversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

Die festgesetzte EFH gilt für den Bereich der geplanten und bestehenden Grundstücksgrenzen.

#### **Neuer Text:**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull).

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.

Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschoßversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

Die festgesetzte EFH gilt für den Bereich der geplanten und bestehenden Grundstücksgrenzen.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“, in Kraft getreten am 31.08.2001, mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.11.2002, und der 2. Änderung, in Kraft getreten am 30.06.2006.**

## Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

---

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2) vom 15.11.2022.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 3. Änderung.

#### ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 15.11.2022

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“, in Kraft getreten am 31.08.2001 mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.11.2002 und der 2. Änderung, in Kraft getreten am 30.06.2006, wird im Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt.**

#### 1. **Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**

**Alter Text:**

Die Grundform ist das Satteldach (SD). Abweichende Dachformen wie z. B. Pultdächer und sonstige Dachformen sind zugelassen. Sonderdachformen müssen sich in den Teilgebieten SO 1 und SO 3 an der Höhenbeschränkung für Satteldächer, im Teilgebiet SO 2 an den Höhenbeschränkungen für Satteldächer und Pultdächer, im Teilgebiet SO 4 an den Höhenbeschränkungen für Satteldächer und Flachdächer orientieren.

Im Teilgebiet SO 4 sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

**Neuer Text:**

Die Grundform ist das Satteldach (SD). Abweichende Dachformen wie z. B. Pultdächer, Flachdächer und sonstige Dachformen sind zugelassen. Sonderdachformen müssen sich in den Teilgebieten SO 1 und SO 2 an den Höhenbeschränkungen für Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer orientieren.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“, in Kraft getreten am 31.08.2001, mit der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.11.2002, und der 2. Änderung, in Kraft getreten am 30.06.2006.**

Reutlingen, den

Hohenstein, den

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

Jochen Zeller  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. **Bebauungsplan „3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“**
2. **Örtliche Bauvorschriften „3. Änderung Sondergebiet Musterhauszentrum Rainwiesen“**

## Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Oberstetten, Landkreis Reutlingen

---

### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan)

\_\_\_\_\_

Ausgefertigt:

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

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser  
Bebauungsplanänderung stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

\_\_\_\_\_

Damit wurde die Bebauungsplanänderung  
rechtsverbindlich

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister