Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "FLUGGELÄNDE GANGSTETTEN"

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG MEIDELSTETTEN KREIS REUTLINGEN

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 Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2007 (BGBl. Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)
- **1.1.1 Sondergebiete** (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Geräteschuppen"

zulässig ist:

- Die Unterbringung von Maschinen und Geräten, die dem Flugsport dienen.
- Die Erschließung des Plangebiets mit Strom.

unzulässig ist:

- Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).
- Die Errichtung von Aufenthaltsräumen und Feuerstellen zur Gebäudebeheizung.
- **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 21 a BauNVO)

 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

2. Örtliche Bauvorschriften Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO) 1.2.1 Die Gebäudehöhe ist beschränkt.
 - siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

- 1.2.2 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 BauNVO Die Grundfläche darf maximal 75 m² betragen
- 1.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke

Zur Eingrünung der Geräteschuppen ist eine 12.0 m lange zweireihige Wildgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen darf vom bestehenden Gelände im Mittel gemessen um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 1.5 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB) Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböscht werden (Böschungswinkel max. 1:2).

Seite 3/6

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

6-0254

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

2. Hinweise

2.1 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.

2.2 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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Oberes Echaztal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamts Reutlingen sind zu beachten. Erdarbeiten müssen auf das unabdingbar notwendige Maß zur Erreichung des Zielzustandes beschränkt werden. Offen liegende Karstoberflächen sind zügig mit unbelastetem ortsüblichem Bodenmaterial zu bedecken. Werden Recycling-Baustoffe im Erdbau eingesetzt, sind nur solche Stoffe zulässig, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten und in Wasserschutzgebieten zulässig sind.

2.4 Denkmalschutz, 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 Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.5 Mittelalterliches Dorf "Gangstetten"

Die Gewannbezeichnung weist auf das abgegangene mittelalterliche Dorf "Gangstetten" hin, dessen genaue Lage noch unbekannt ist. Bei Erdbaumaßnahmen ist damit zu rechnen, dass Bau- und Siedlungsreste angetroffen werden.

Das Regierungspräsidium Tübingen bittet, 2 Wochen vor geplantem Termin vom Beginn von Erdarbeiten - namentlich auch von Oberbodenabträgen und Leitungsgrabungen - unterrichtet zu werden.

11.12.2007 6-0254

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FLUGGELÄNDE GANGSTETTEN"

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG MEIDELSTETTEN KREIS REUTLINGEN

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 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBI S. 885/900)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
- 2. Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
- 3. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen zu verwenden.

4. Fassade (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbe der Tore ist der Fassadenfarbe anzupassen. Grelle Farben sind unzulässig. Die Fassade der baulichen Anlagen ist in Holz zu verkleiden. Die Fassadenfarbe der Schuppenanlage ist ausschließlich in landschaftsgerechten Holztönen der Skala braun zulässig.

5. Stellplatzherstellung und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche und Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

6. Unbebaute Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Alle unbebauten Flächen außerhalb von Stellplatzbereichen und von Zufahrten sind als Grasflächen so zu nutzen und zu erhalten, dass dort das Dachwasser der Gebäude versickert werden kann.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Seite 5/6 11.12.2007

Bebauungsplan
 Örtliche Bauvorschriften

en

6-0254

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

7. Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

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

- 1. Dachform
- 2. Dachneigung
- 3. Dacheindeckung
- 4. Fassade
- 5. Stellplatzherstellung und Zufahrten
- 6. Unbebaute Flächen
- 7. Erdaushub

Reutlingen, den 11.12.2007

Hohenstein, den 11.12.2007

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

2. Örtliche Bauvorschriften Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Meidelstetten, Kreis Reutlingen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. BEBAUUNGSPLAN "FLUGGELÄNDE GANGSTETTEN"
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "FLUGGELÄNDE GANGSTETTEN"

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG MEIDELSTETTEN KREIS REUTLINGEN

KKEIS KESTEMSEN	
Aufstellungsbeschluss - Öffentliche Bekanntmachung	03.07.2007 06.07.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Bekanntmachung - Einsichtnahme und Erörterung	06.07.2007 16.07.2007 – 17.08.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.07.2007 – 17.08.2007
Auslegungsbeschluss - Öffentliche Bekanntmachung - Öffentliche Auslegung	09.10.2007 12.10.2007 22.10.2007 – 23.11.2007
Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB	11.12.2007

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Reutlingen mit abgeschlossen Erlass Nr.

Ausgefertigt:

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

Bürgermeister

Hohenstein, den

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hohenstein, den

Bürgermeister

20.05. N