

Genehmigt mit Erloß des  
Landratsamts Reutlingen  
vom 09. Dez. 1986

Gz.: 31/4-621.41-m/1e

GEMEINDE HOHENSTEIN

LANDKREIS REUTLINGEN



*Dr. Wilke*

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

HANFGÄRTEN

3

ORTSTEIL EGLINGEN

GRUNDLAGEN:

1. Baunutzungsverordnung  
-BauNVO- in der Fassung  
der Bekanntmachung  
vom 15.09.1977  
BGBl. I. S. 1763
2. Bebauungsplan  
Zeichnischer Teil  
vom 26.02.1986 / 29.08.1986  
M 1 : 500 des  
Architekturbüros Ruppel  
7420 Münsingen

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)



## 1.1 Art der baulichen Nutzung

siehe Planeinschrieb  
WA - allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

Die überbaute Fläche von Wohngebäuden muß mindestens 80 qm betragen.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise für das ganze Baugebiet

Garagengebäude können nach den gesetzlichen Bestimmungen für Grenzabstände der LBO auf der Grenze errichtet werden.

## 1.4 Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entlang der L 249 ist der zwischen der Straßenfläche und der Baugrenzen gelegene Grundstücksstreifen von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

## 1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Firstrichtung als Hauptfirstrichtung nach Planeintragung.  
Winkelhäuser sind zugelassen.

## 1.6 Höhenlage der Gebäude

siehe Planeinschrieb  
Festgelegt ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe.

## 1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, soweit sie baurechtlich genehmigungspflichtig sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 1.8 Oberdachte Stellplätze und Garagen

Freistehende Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen mit Dachneigung wie Hauptgebäude zulässig.

Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nicht zulässig.

Garagen, die innerhalb der Baugrenzen in der Erdgeschoßebene des Hauptgebäudes erstellt werden, sind in die Dachfläche desselben einzubeziehen.

## 1.9 Pflanzgebot ( Pflanzbindung (Pfg / Pfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 6 BBauG)

Der im Bebauungsplan eingetragene Pflanzstreifen im Anbauverbot der L 249, sowie entlang des Silbertalweges und entlang der westlichen Bebauungsgrenze wird von der Gemeinde erstmalig mit Bäumen und Sträuchern eingepflanzt.

Es sind Laubholzarten und Obstbäume zu bevorzugen.

Die Pflanzung ist anschließend von den Grundstückserwerbern dauernd zu unterhalten.

## 1.10 Sichtfeld

Im Bereich des Sichtfeldes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) beim Anschluß des Silbertalweges an die L 249 sind nur Bodendecker bis maximal 0,70 m Höhe und - soweit sie nicht sichtbar hindernd sind - auch einzelne Bäume zugelassen.

Dabei ist darauf zu achten, daß das Sichtfeld bis auf 2,50 m Höhe vom Astwerk freigehalten wird.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO 1984)

### 2.1 Dachformen und Dachneigungen

Wohngebäude und Garagen:

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 28 - 33 Grad.

### 2.2 Dachdeckung

naturrote und rotbraune engobierte Ziegel und Betonpfannen.

### 2.3 Höhe der Gebäude

Die maximale Traufhöhe T (Schnitt HG/Dachfläche) darf bei allen Gebäuden höchstens 3,5 m ab EFH nicht übersteigen.

### 2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Schleppegauben, Schleppegauben mit seitlichen Abwalmungen, Satteldachgauben, Walmdachgauben und Spitzdachgauben zugelassen.

An einem Gebäude soll nur eine Gaubenform Verwendung finden.

Gauben sind mindestens 2,00 m vom Ortsgang abgesetzt anzuordnen und dürfen maximal 2/3 der Trauflänge betragen.

Die Gauben sind so niedrig wie möglich, jedoch an ihrer Vorderkante mit einer maximalen Traufhöhe T (Schnitt Dachflächen/Vorderkante Gaube) von maximal 1,75 m auszubilden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.5 Liegende Dachfenster

Liegende Dachfenster sollten möglichst vermieden werden.

Auf einer Dachfläche sollen nur gleich große Dachfenster eingebaut werden.

Größe max. 1,5 qm Glasfläche.

## 2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind in den Baueingabeplänen darzustellen.

Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 2.7 Äußere Gestaltung

Nicht zugelassen sind grell leuchtende Farbtöne, reines weiß und schwarz.

## 2.8 Einfriedigung

soll durch Hecken, Sträucher und Buschgruppen erfolgen.

Zugelassen sind Spanndrähte, welche von Hecken eingewachsen werden.

Sockelmauern sind bis 30 cm zugelassen.

Scheren- und Holzzäune dürfen einschließlich Sockel max. 90 cm hoch sein.

## III. HINWEIS

3.1 Das Straßenbauamt Reutlingen weist darauf hin, daß das Baugebiet im Immissionsbereich der L 249, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegt.

Den Bauherren wird empfohlen, bei der Einzelplanung, je nach Lage, diesem Umstand, z. B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern oder durch eine entsprechende Änderung der Grundrißgestaltung, Rechnung zu tragen.

~~3.2 Das Baugebiet liegt innerhalb der geplanten, weiteren Wasserschutzzone III, weshalb das Wasserwirtschaftsamt fordert:~~

3.21 Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wasser-gefährdender flüssiger Stoffe ist grundsätzlich verboten. Ausgenommen von diesem Verbot sind jedoch die nachstehend beschriebenen Anlagen:

a) Unterirdische doppelwandige Lagerbehälter mit Leckanzeigergerät und einem maximalen Rauminhalt von 40.000 Liter.

b) Oberirdische doppelwandige Lagerbehälter mit Leckanzeigergerät und einem maximalen Rauminhalt von 100.000 Liter.

~~c) Oberirdische einwandige Lagerbehälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum von 100.000 Liter. Der Auffangraum muß so bemessen sein, daß die dem gesamten Rauminhalt entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.~~

3.22 Das Versickern und Versenken von Abwasser, einschließlich das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist verboten.

3.23 Das Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen ist verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, daß die Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

Aufgestellt:

7420 Münsingen, den 26.02.86 / 29.08.86      7425 Hohenstein, den 26.02.86 / 29.08.86

*W. Weibel*

PLANER

*Min*

BÜRGERMEISTER

b.w.

**Gemeinde Hohenstein  
Landkreis Reutlingen**

**Textteil zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet  
des Bebauungsplanes „Hanfgärten III“, Eglingen**

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet „Hanfgärten III“, Eglingen.

**Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung.

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes „Hanfgärten III“, Eglingen werden gemäß § 74 LBO wie folgt geändert:

**1. Dachform von Garagen und überdachten Stellplätzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den bisher zulässigen Satteldächern und Walmdächern auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 29. August 1986 (Ziffer 2.1) werden entsprechend geändert.

**2. Größe von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen**

Ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 02. Dezember 1992 (Ziffer 2.52) werden entsprechend geändert.

Ausgefertigt:  
Hohenstein, 02.02.2005

Jochen Zeller  
Bürgermeister



**Gemeinde Hohenstein  
Landkreis Reutlingen**

**Textteil zur Änderung des  
Bebauungsplanes „Hanfgärten III“, Eglingen**

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet „Hanfgärten III“, Eglingen.

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die folgende Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung von 2004 und die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

**1. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 23 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder nachbarliche noch öffentliche Belange entgegenstehen.


Die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 29. August 1986 (Ziffer 1.8) werden entsprechend geändert.

**2. Anbaubeschränkungen**

Folgende Festsetzung wird in den Textteil des Bebauungsplanes „Hanfgärten III“, Eglingen aufgenommen:

„Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenze (Außenstrecke) gilt die Fläche zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L 249 als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Bereich unzulässig.“

Ausgefertigt:  
Hohenstein, 02.02.2005

  
Jochen Zeller  
Bürgermeister





Gede  
Lib  
11. März 1993  
LANDRATSAMT  
REUTLINGEN

Gemeinde Hohenstein  
Landkreis Reutlingen

Änderung zum Textteil der planungs- und bauordnungsrechtlichen  
Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hanfgärten III",  
Gemeinde Hohenstein, Ortsteil Eqlingen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.7 Nebenanlagen  
§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplätze sowie Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken und Kinderspielplätze zulässig.

Ausgeschlossen sind Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ausgeschlossen sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Ausnahmen: (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

Die Ausnahmen gelten nicht für den im Lagerplan besonders gekennzeichneten Anbauverbotsstreifen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.10 Ausnahmsweise zu-  
zulässige Nebengebäude  
gem. Ziffer 1.6

2.51 Äußere Gestaltung  
der Gartenhäuser  
und Holzlager-  
schuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

höchstens 20 cbm, Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden bei der Ermittlung des umbauten Raumes dazugerechnet.

2.53 Dachform und  
Dachdeckung

wie bei Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigungen als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.

Hinweis:

Auch für die nicht genehmigungspflichtigen Nebengebäude gelten die materiellrechtlichen Vorschriften der Bauordnung. So sind z. B. die dort geregelten Abstandsvorschriften unbedingt einzuhalten.

Hohenstein, den 02. Dezember 1992  
Bürgermeisteramt

  
Bürgermeister