GEMEINDE HOHENSTEIN
KREIS REUTLINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 30.12.1986 (BGBl.I S. 2665).

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519)

4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981.

TEXTTEIL
zum
Bebauungsplan Heerstraße I
in Hohenstein-Oberstetten

LANDRATSAMT REUTLINGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.11 Art der baul. Nutzung	WA (allg. Wohngebiet § 4 BauNVO)
1.12 Maß der baul. Nutzung	höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen).
1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan als Maximalwerte.
1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)	offene Bauweise.
1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind im Plan eingetragen.
1.4 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume auch Obstbäume) sind entsprechend den Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten.
1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)	Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers, oder als Grenzbauten zu errichten.

Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Grenzbaugaragen sind auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen.
Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur öff. Verkehrsfläche einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öff. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.
Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

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

Ausgeschlossen sind Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie 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.

1.7 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche unterirdische Stützbauwerke, Fundamente, Böschungen und Stützmauern sind in den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Höhenlage der Gebäude
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist im Plan als Richtwert bezeichnet. Sie wird ebenso wie die zulässigen Geländebewegungen für jedes Vorhaben von der Baurechtsbehörde angegeben (vgl. auch 2.8).
Ausnahmen sind bei Vorliegen besonderer Grundstücksgegebenheiten zulässig.

2.12 Gebäudehöhe

(a) max. 3,20 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Z = II (EG + UG)

(b) max. 5,80 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Z = II (EG + OG).

2.13 Dachform (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Nur Satteldächer zulässig.

2.14 Dachneigung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

2.15 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Zulässig sind Ton- oder Betondachsteine. Als Farbe ist für die Dachdeckung die Skala rot bis braun vorgeschrieben. Bei Wintergärten u.a. ist Glas zugelassen.

2.16 Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

1. sind als Einzelgauben (stehende oder Schleppgauben) von max. je 1,20 m Breite zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf 1/3 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,50 m an die Giebelwände herangeführt werden.

2. Der Abstand der Dachgauben von der traufseitigen Gebäudewand muß mind. 0,8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

3. Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach 1/3 der Sparrenlängen, gemessen ab dem First, beginnen.

4. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

LANDRATSAMT REUTLINGEN

2.17 Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen, Keramik o.ä. unzulässig.

Die Fassadenfarben haben sich in hellen und warmen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen.

Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch einwandfrei integriert werden (keine Schubladenbalkone!).

Als Hofbefestigungen sind Kiesschotterungen, Natursteine, natursteinähnliche rechteckige Betonsteine oder ein Wechsel zwischen Naturstein/ den eben erwähnten Betonsteinen/ und Schwarzbelag zulässig, (s. auch unter Hinweise).
Stützmauern sind aus Natursteinen oder Sichtbeton herzustellen.

2.3 Garagen

2.31 Bauart
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig.

2.32 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper.

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

2.4 Gedeckte Stellplätze

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.

2.5 Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff.1.6

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holzlagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

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

2.53 Dachform und Dachdeckung

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

2.6 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen
(§ 73 Abs. 1/5 LBO)

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Wenn an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen aneinandergebaut werden, so ist zwischen den Einfahrten (d.h. an der Grundstücksgrenze) ein je mind. 25 cm breiter Pflanzstreifen anzuordnen

2.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zugelassen

Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe und Hecken oder Holzzäune bis insgesamt 70 cm Höhe.

Maschen- u. Spanndrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitig. vollkommener Eingrünung mittels Hecken oder Büschen erlaubt. Wegen der Übersicht ist grundsätzlich der Bewuchs an öffentl. Fahrverkehrsflächen nur bis max. 70 cm Höhe zulässig.

Die öffentlichen Gehwege, Wege und Randstreifen werden durch Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern geringer Höhe auf privatem Grund sind, sofern Straßenböschungen vorhanden sind, unmittelbar hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (vgl. auch Ziff. 2.2). Einschließlich Bewuchs darf an öffentl. Fahrverkehrsflächen eine Höhe von 70 cm nicht überschritten werden.

LANDRATSAMT REUTLINGEN

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.
Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben.

Geländeböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

2.9 Leitungen u. Antennen
(§ 73 Abs. 1/3 und 4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und zwar auf dem Dach, zulässig; die Antenne darf nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

HINWEISE

(a) Es wird empfohlen, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen nicht mit einem geschlossenen Belag sondern mit Rasengittersteinen, Spurplatten oder begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden.

(b) Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserw.-schaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen.

(c) Es wird empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.

(d) Zur Verwirklichung der Pflanzgebote sollen Laubbäume und Laubgehölze Verwendung finden, und zwar vorzugsweise:

BÄUME - grosskronig

ACER PSEUDO PLATANUS	Bergahorn
FAGUS SYLVATICA	Rotbuche
QUERCUS PEDUNCULATA	Stieleiche
TILIA CORDATA	Winterlinde

BÄUME - kleinkronig

ACER CAMPESTRE	Feldahorn
BETULA VERRUCOSA	Sandbirke
CARPINUS BETULUS	Hainbuche

GEHÖLZE

PRUNUS AVIUM	Waldkirsche
ACER GINNALA	Feldahorn
CORNUS MAS	Kornelkirsche
CORYLUS AVELLANA	Haselnuß
EUONYMUS EUROPAEUS	Pfaffenhütchen
LIGUSTRUM VULGARE	Rainweide
ROSA CANINA	Hundsrose

Von den angegebenen Gehölzen ist pro Grünbereich eine Auswahl von mindestens drei Arten zu verwenden.

Gefertigt:

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA
REUTLINGER STRASSE 2
7400 TÜBINGEN

Hohenstein, den 04 Juli 1988

.....

(Hägele)
Bürgermeister

Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen

Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes „Heerstraße I", Oberstetten

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heerstraße I", Oberstetten.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Garagen und Stellplätze (§ 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze können 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 durch die Abweichung die öffentlichen Belange, insbesondere die gestalterischen Absichten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Zufahrt von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. In verkehrsberuhigten Bereichen kann dieser Abstand bis auf 2,00 m unter Berücksichtigung der verbleibenden Rangierfläche verringert werden. Bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse kann ein geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Werden Garagen und Carports parallel zur Straße angeordnet, ist zwischen der Wand der Garage bzw. des Carports und der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Das Dach darf bis auf 0,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

Die Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.

Hohenstein, 09.09.2003

Jochen Zeller
Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN LANDKR. REUTLINGEN

Ausgefertigt:
Hohenstein, 10.09.2003

Zeller, Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN LANDKR. REUTLINGEN

Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen

Textteil zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes „Heerstraße I", Oberstetten

Der Geltungsbereich der Änderungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heerstraße I", Oberstetten.

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 „Heerstraße I", Oberstetten werden gemäß § 74 LBO wie folgt geändert:

Dachform der Hauptgebäude

Neben den bisher ausschließlich zulässigen Satteldächern werden künftig auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt und der im Lageplan festgesetzten Firstrichtung entspricht.

Die Ziffer 2.13 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend geändert.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten zulässig. Pro Dachfläche sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 2/5 der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranreichen. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen und Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind unzulässig.

Die Ziffer 2.16 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend geändert.

Die Zulassung von Dacheinschnitten wird künftig ermöglicht. Die Ziffer 2.17 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gestrichen.

Dachform von Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den bisher zulässigen Satteldächern künftig auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer DN von bis zu 15° generell zulässig. Satteldächer bei freistehenden Garagen dürfen mit einer DN von 23 bis 30° DN ausgeführt werden.

Andere Garagendachformen (z.B. Krüppelwalmdächer usw.) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Ziffer 2.32 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend geändert.

Größe von ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen

Ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind bis zu einer Größe von maximal 25 m³ zulässig.

Die Ziffer 2.52 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend geändert.

Hohenstein, 09.09.2003

Jochen Zeller
Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN
LKR. REUTLINGEN

Ausgefertigt:
Hohenstein, 10.09.2003

Zeller, Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN
LKR. REUTLINGEN

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
- Deckblatt zum Bebauungsplan vom 21.09.1988 -

GEMEINDE HOHENSTEIN
KREIS REUTLINGEN

Bebauungsplan Heerstraße I in Hohenstein-Oberstetten

ÄNDERUNG DES TEXTTEILS

Ziff. 2.12 (a) erhält folgende neue Fassung:

2.12	Gebäudehöhe	(a)	max. 3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Z = II (EG + UG).

Hohenstein, den 3.5.1990

.....
(Hägele)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Anhörung der Betroffenen am 26.04.1990
Beschluß des Gemeinderats vom 03.05.1990
Öffentliche Bekanntmachung am 11.05.1990
Anzeige an das Landratsamt am 14.05.1990

Aufgestellt:
Hohenstein, den 14.05.1990

GEMEINDE HOHENSTEIN LANDKR. REUTLINGEN

Bürgermeister

Gemeinde Hohenstein
Landkreis Reutlingen

Verfahrensvermerke
Bebauungsplanänderung „Heerstraße I", Oberstetten

1. Der Gemeinderat von Hohenstein hat am 23. November 1999 beschlossen, den Bebauungsplan „Heerstraße I", Oberstetten, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, zu ändern. Die dazu notwendige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26. November 1999.

2. Die maßgebenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 1999 informiert und bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend frühzeitig beteiligt (§ 4 BauGB).

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB wurde am 11. Februar 2000 vorgenommen.

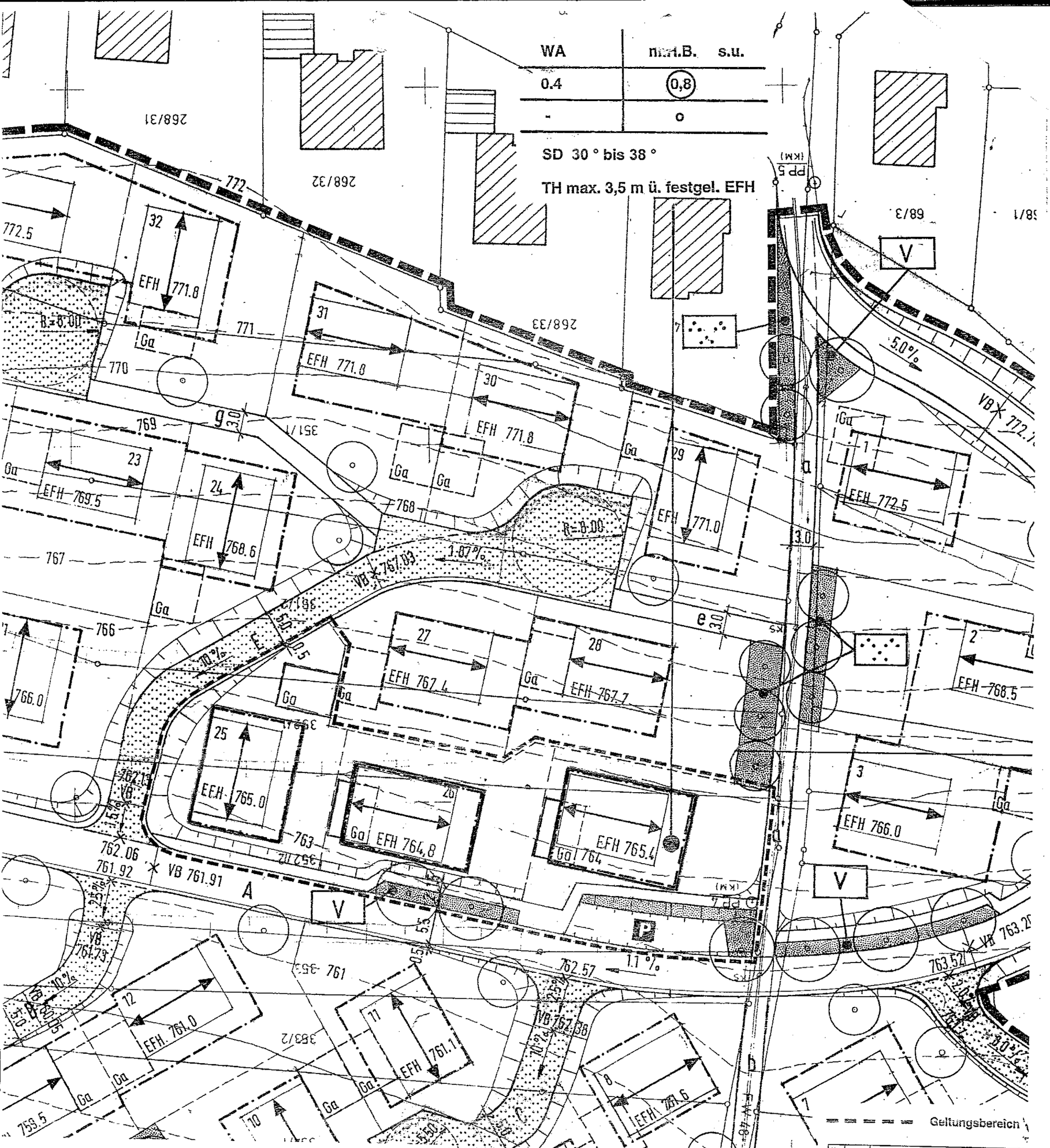
4. Die Bebauungsplanänderung ist am 11. April 2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden (§ 10 BauGB/§ 74 LBO).

5. Nachdem Anfang Januar 2004 festgestellt wurde, dass im April 2000 fälschlicherweise nicht der vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Plan ausgefertigt wurde, wurde zur Heilung dieses formellen Fehlers die Bebauungsplanänderung am 12. Januar 2004 erneut ausgefertigt.

6. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16. Januar 2004 ortsüblich bekannt gemacht und trat damit in Kraft.

7. Die Anzeige an das Landratsamt erfolgte am 16. Januar 2004.

Jochen Zeller
Bürgermeister



Der Lageplan in dieser Fassung wurde vom Gemeinderat am 11. April 2000 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Hohenstein, 12.01.2004

Jochen Zeller
Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN
LANDKR. REUTLINGEN

Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen / Ergänzungen
1	Okt. 99	Entwurf
2	30.3.00	Änderung
1	Okt. 99	Planstand zum vereinf. Verfahren (§13 BauGB)
2	30.3.00	Planstand erneute Beteil. betr. Bürger (§13 BauGB)
3		Planstand zum Satzungsbeschluß (§10 BauGB)

Projekt	Gemeinde Hohenstein Kreis Reutlingen Ortsteil Oberstetten Bebauungspl.Änderung "Heerstr. I"
Projekt-Nr.	60 110
Maßstab	M 1 : 500
Architekt	Krisch + Partner Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner SRL Reutlinger Straße 4 D-72072 Tübingen T 07071-91480 F 07071-914830 info@krisch-partner.de
gez.	BL-Gr.: A 3
Datum:	11. APR. 2000