

GEMEINDE HOHENSTEIN
KREIS REUTLINGEN

TEXTTEIL
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AUCHTERT"
IN HOHENSTEIN-MEIDELSTETTEN

1. Rechtsgrundlage

Als Rechtsgrundlage für die nachfolgend *kursiv und fett* geschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes "Auchtert" in Hohenstein-Meidelstetten kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), *berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)*
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), *geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).*
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB1. S. 617), *geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GB1. S. 525).*
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5f).

Soweit nicht nachfolgend geändert (d.h. *kursiv und fett* geschrieben), bleiben die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Auchtert" in Hohenstein-Meidelstetten in der rechtskräftigen Fassung, vom Landratsamt Reutlingen genehmigt am 29.10.1985, unberührt und behalten weiterhin Rechtskraft.

Aus der am 29.10.1985 in Kraft getretenen Fassung wegfallende Festsetzungen und Vorschriften sind ebenfalls *kursiv und fett*, jedoch in *kleinerer Schrifttype* aufgeführt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.11 Art der baul. Nutzung WA (allgem. Wohngebiet §4 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Computer-Service und vergleichbare, nicht störende Dienstleister). Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

2.12 Maß der baul. Nutzung (§ 16 BauNVO)

höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, (*) Baugrenzen und Höhe der baulichen Anlagen).

Die Höhe der baulichen Anlagen - § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO - ist definiert durch die Angabe zur Traufhöhe (TH) und zur Firsthöhe (FH) über festgelegter Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (EFH), in Verbindung mit den Dachneigungen und Baugrenzen.

(*) Es entfällt: "...Geschoßflächenzahl...".

Es entfällt:

"2.13

Zahl der Vollgeschosse

entsprechend den Einschrieben im Plan."

2.13 Höhe der baul. Anlagen
(§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan mit Angaben zu max. Traufhöhen und Firsthöhen über festgesetzter EFH (Erdgeschoßfußbodenfertighöhe).

(Firsthöhe = Oberkante Dachhaut
Traufhöhe = fiktiver Schnittpunkt der Außen-

wand mit der Ober-
kante der Dach-
haut)

Ausnahmsweise kann für Nebengiebel eine höhere Traufhöhe zugelassen werden.

2.14 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 3 festgesetzt.

2.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

o: offene
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Doppelhäuser gelten als 2 Wohngebäude.

2.3 Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Haupt-Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

Nebengiebel bzw. Winkelbauten sind zulässig, wenn

- sie sich dem Hauptgiebel des Gebäudes unterordnen und
- First sowie Traufkante des Hauptbaukörpers in der im Lageplan festgesetzten Firstrichtung vorherrschend bleiben, (vgl. 3.12).

2.4 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es entfällt:

"2.41
Innerhalb der Baugrenzen

Freistehende Grenzgaragen i.S.v. § 8 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind nur auf den im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellten Garagenflächen zulässig.

2.42
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Soweit erforderlich, sind die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Nr. 1 LBO einzuhalten."

2.41

Garagen sind entweder innerhalb der überbaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers, oder außerhalb der Baugrenzen auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen.

Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle zugelassen werden.

2.42

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.

Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

2.43

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig.

2.44

Werden Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carpports) parallel zur Strasse angeordnet, ist zwischen der Wand der Garage bzw. des Carports und der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Das Dach darf bis auf 0,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.51

Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carpports) und Fahrradschuppen.

2.52

Es entfällt:

"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 sowie ...".

Als Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, können auf den sonstigen (ausserhalb der in Ziff. 2.51 bezeichneten) nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden: Nebengebäude bis max. 25 cbm Rauminhalt, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind im ganzen Gebiet ausgeschlossen.

2.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote für Baumpflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen (auch Obstbäume) gruppenweise einheitlich zu verwirklichen und laufend zu unterhalten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Hauptgebäude

3.11 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist im Plan als nach oben begrenzter Richtwert angegeben.

Abweichungen sind als Ausnahmen bei Vorliegen besonderer Grundstücksgegebenheiten im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

3.12 Dachform

zugelassen sind entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone Satteldächer.

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

3.13 Dachneigung

Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsscha-blonen eingetragen.

Es entfällt:

"3.14

Gebäudehöhe

3,20 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut."

3.15 Dachdeckung

zugelassen sind Tondachziegel rot oder rötlich-braun oder Beton-dachsteine rot oder rötlich-braun. (*) Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

(*) Es entfällt: "Gewallte Materialien sind unzulässig."

3.16 Dachaufbauten

1. Als Dachgauben (nur einheitlich pro Gebäude) sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit waagerechtem Dachabschluß, Giebelgauben, Walmgauen und Dreiecksgauben. (*)

(*) Es entfällt: "...sind als Einzelgauben (stehende Gauben oder Schleppgauben) von max. je 1,20 m Breite zulässig."

Die Summe der Breite der Gauben darf $\frac{2}{5}$ (*) der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Gauben müssen vom Ortgang (**) einen Abstand von mind. 1,50 m haben.

(*) Es entfällt: "... $\frac{1}{3}$..."

(**) Es entfällt: "...Giebel..."

2. Dachgauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseitig von Dachfläche umschlossen sein.

Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

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

Es entfällt:

"3.17

Dacheinschnitte

sind unzulässig."

3.2 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

3.21

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

3.22

Als Garagenzufahrten und Hofbefestigungen sind Kiesschotterungen, Natursteine, natursteinähnliche rechteckige Betonsteine oder ein Wechsel zwischen Naturstein/ den eben erwähnten Betonsteinen/ und Schwarzbelag zulässig, (s. auch unter Hinweise). Stein- und Schwarzbeläge müssen wasserdurchlässig verlegt bzw. hergestellt werden.

3.23

Der Geländeverlauf benachbarter Grundstücke ist aufeinander abzustimmen. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nur ausnahmsweise zulässig.

3.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird festgesetzt, daß je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind.

3.4 Garagen

3.41 Bauart

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton oder Holz entsprechend

der brandschutzrechtlichen Vorschriften zulässig.

- 3.42 Dachform u. Dachneigung bei freistehenden Garagen Satteldach, (*), Dachneigung mind. 23°/ max. 30°, bei Anbau an das Hauptgebäude Anpassung an das Dach des Hauptgebäudes.

Flachdachgaragen sind ebenfalls zulässig; ihre Dächer sollen extensiv begrünt werden.

(*) Es entfällt: "... (First parallel zur Straße) ...".

- 3.43 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern wie 3.15.

- 3.5 Überdachte Stellplätze
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Offene, überdachte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Eventuelle Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.

Da Festsetzung in Ziff. 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt, entfällt an dieser Stelle:

"3.3

Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 2.5

3.31

Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holzla-gerschuppen

Holzverkleidung o. ausgemauertes Fachwerk.

3.32

Größe

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

3.33

Dachform u. Dachdeckung

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

- 3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Es entfällt: "gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder auf-

gefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben."

Geländeböschungen sind mit einem Neigungs(*) -verhältnis nicht steiler als 1 : 2 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

(*) Es entfällt: "... -winkel von 3 : 1...".

3.7 Vorgärten und Vorplätze, Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren oder von anderer Nutzung freibleibenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- o. Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

Wenn an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen aneinandergelagert werden, so ist zwischen den Einfahrten (d.h. an der Grundstücksgrenze) ein je mind. 25 cm breiter, insgesamt somit rund 50 cm breiter Pflanzstreifen anzuordnen.

3.8 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 beiseitiger vollkommener Eingrünung mittels Hecken o. Büschen erlaubt. Wegen der Übersicht ist grundsätzlich der Bewuchs an öffentlichen 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.

3.9 Leitungen und Antennen

3.91 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

(*) Niederspannungsleitungen sind

zu verkabeln.

(*) Es entfällt: "Starkstromleitungen sind zu verkabeln."

3.92 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

(*) Stab-Antennen und dgl. dürfen nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen. Parabolantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

(*) Es entfällt: "Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne, und zwar ausschließlich auf dem Dach, zulässig."

4. HINWEISE

a) Es entfällt:

"Äußere Gestaltung"

Die Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein städtebaulich gutes und harmonisches Bild entsteht. Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Asbestzement, Glasbausteine o.ä. und Keramik unzulässig."

Freistehende Garagen an Grenzen sind in formaler Übereinstimmung mit evtl. Nachbargaragen (Doppelgaragen) zu errichten.

b) Es entfällt:

"Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen."

Nach wasserrechtlichen Vorschriften müssen unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (zum Bsp. für Heizöl) doppelwandig sein.

c) Das geologische Landesamt weist desweiteren darauf hin, daß bei Aushubarbeiten mit örtlichen Fehlstellen in Form lehmgefüllter oder auch offener Karstspalten gerechnet werden muß. Solche Fehlstellen können entweder mit Magerbeton-Plomben oder mit bewehrten Fundamentbalken überbrückt werden.

- d) Zu jedem Baugesuch soll desweiteren ein Freianlagenentwurfsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw. über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben über Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen, sowie Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers beigelegt werden. Auch sollten Aussagen über die farbliche Gestaltung angegeben werden.
- e) Das beim Bauaushub anfallende Material sollte durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden (Erdmassenausgleich).
- f) Um das Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, sollten Mehrfachantennen auf oder an den Gebäuden durch Gemeinschaftsantennen ersetzt werden, bzw. bei der Planung entsprechend gleich vorgesehen werden.
- g) Auf Denkmalschutzrecht beruhende Texthinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten, d.h. sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist der Archäologischen Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Ausgefertigt:

Hohenstein, den 20. JUNI 2000

(Zeller)

Bürgermeister

Krisch + Partner

Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL
GbR

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 - 91480
F 07071 - 914830
info@krisch-partner.de
www.krisch-partner.de