

19

**GEMEINDE HOHENSTEIN  
ORTSTEIL EGLINGEN**

---

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz (BauGB-MaßnahmeG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, Bundesgesetzblatt II, Seite 889, 1122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt Seite 770), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 17.12.1990, Gesetzblatt S. 426) und
4. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, Seite 5 f.).

---

TEXTTEIL  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "STOCKWIESEN"  
IN HOHENSTEIN-EGLINGEN

---

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baul. Nutzung WA (§ 4 BauNVO - Allg. Wohngebiet)

- 1.1.2 Maß der baul. Nutzung höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen).
- 1.1.3 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. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und einzuhalten.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen als Bestandteil des Hauptbaukörpers, sind entweder innerhalb der überbaubaren Fläche oder außerhalb der Baugrenzen 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 öffentl. Verkehrsfläche einhalten. 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. Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig.

1.6 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

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

Ausgeschlossen sind:

- (a) Nebengebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- (b) 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. Diese Ausnahmen gelten nicht für die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen der Sichtdreiecke und auch nicht für die im Lageplan gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

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 Grundstück zu dulden.

1.8 Freizuhaltende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Sichtdreiecke und an sonstigen Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Bewuchs, Aufschüttungen, parkende Fahrzeuge oder Nebenanlagen auf Dauer freizuhalten. Bäume (Hochstämme) oder Lichtmasten sind möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO)

### 2.1 Hauptgebäude

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

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) ist im Plan festgelegt.

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

#### 2.12 Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

(a) Traufhöhe  
bei 1-geschoss. Bebauung max. 3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut;  
bei 2-geschoss. Bebauung max. 6,20 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

(b) Firsthöhe  
bei 1-geschoss. Bebauung max. 8,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zur Oberkante des Firstes;  
bei 2-geschoss. Bebauung max. 10,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zur Oberkante des Firstes.

#### 2.13 Dachform (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

nur Satteldächer zulässig.

#### 2.14 Dachneigung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigungen der Hauptbaukörper sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

#### 2.15 Dachdeckung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Tondachziegel 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 Nr.1 LBO)

1. sind als Einzelgauben (stehende oder Schleppgauben) zulässig. Die Summe der

Breite der Gauben darf  $\frac{2}{5}$  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. 0,50 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

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

## 2.17 Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

## 2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

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

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.

Stützmauern sind aus Natursteinen oder Sichtbeton herzustellen.

## 2.3 Garagen

### 2.31 Bauart (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

- 2.32 Dachform/ Dachdeckung/  
Dachneigung  
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s.u.)
- Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.
- Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdeckung) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.
- 2.4 Überdachte Stellplätze  
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Offene, überdachte Stellplätze sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garage.
- 
- 2.5 Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 1.6
- 2.51 Äußere Gestaltung der ausnahmsweise zulässigen (Ziff.1.6 Satz 2) Gartenhäuser u. 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 Raums dazugerechnet.
- 2.53 Dachform und Dachdeckung
- wie bei Hauptgebäude. Bei Gewächshäusern können sowohl andere Dachneigungen als auch andere Dachdeckungen zugelassen werden.

2.6 Vorcärten, Vorplätze und Anpflanzungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr.5 LBO)

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

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

2.7 Einfriedungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedungen sind zugelassen:

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

Maschen- und 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.

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 : 2 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen.

### 2.9 Erdaushub/Massenausgleich

Im Interesse eines weitestgehenden Massenausgleichs muß anfallender Erdaushub soweit wie irgend möglich auf den Baugrundstücken selbst wieder eingebaut werden. Ein entsprechender Nachweis ist mit den Bauvorlagen zu führen. Die Lagerung überschüssigen Erdaushubs ist mit der Gemeindeverwaltung abzusprechen.

### 2.10 Leitungen und Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr.3 + 4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

## 3. HINWEISE

- (a) Zusätzlich zu Ziff. 2.2, 2. Absatz, wird empfohlen, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen mit Rasengittersteinen, Spurplatten oder begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Gargenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden.
- (b) Aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, müssen für wassergefährdende flüssige Stoffe (z.B. für Heizöl) bestimmte Lagertanks doppelwandig sein.
- (c) Da schützende Deckschichten über dem Grundwasserleiter nicht vorhanden sind, ist zu gewährleisten, daß Abwasser und Oberflächenwasser sicher und geordnet der Kanalisation zugeführt werden.

- (d) 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.
- (e) Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrißgestaltung und Materialwahl, ggfs. Schallschutzfenster, gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen wahrzunehmen.
- (f) Im Baugenehmigungsverfahren sind mit den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten, mit Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), vorzulegen.
- (g) Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Lautertal". Die Verbote und Beschränkungen der RVO vom 19.11.92 sind einzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe verboten. Ausgenommen von diesem Verbot sind nur Anlagen, durch die auf der Grundlage der §§ 19g bis 19l WHG, dem Stand der Technik und der Anlagenverordnung (VAWS) vom 11.02.94 keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist. Sickerschächte und Sickerstränge zur gezielten Versickerung von Abwasser und Oberflächenwasser sind nicht zulässig.

Ausgefertigt:

Hohenstein, ~~XXXXXX~~, den 19.07.1994



.....  
(Hägele)  
Bürgermeister