KREIS REUTLINGEN
GEMEINDE HOHENSTEIN
ORTSTEIL OBERSTETTEN

LAGEPLAN

zum Bebauungsplan

„GRUBWIESEN 78"

Straße „B"

Straße „C"

Str. „D"

Straße „A"

Bebauungsplan „GRUBWIESEN 78" gen. am 31.1.1977

Bebauungsplan „GRUBWIESEN 75" genehmigt am 31.1.1977

Sichtfeld 20 / 135 m

B 312

VEILCHENWEG

BENEDIKTUSWEG

NORD

Anm. Ausgangspunkt für die Höhen ist der H.B. an Geb. 21 mit 773,61 ü.NN., altes System.

Die Ausbaupläne vom Ing Büro Langenbach sind Bestandteil des Bebauungsplans

Maßstab = 1:500

10 5 0 10 20 30 40 50 50

(Die Unterschiedliche Vergrößerung der Flurkarte 1:2500)

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „GRUBWIESEN 78"

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes " Grubwiesen 75 " vom 31.1.1977. Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes " Grubwiesen 78 " als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet entlang der Straße "B".

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) - i.d.F. vom 15.9.1977 (Bundesgesetzbl. I S. 1763)

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
In WA Zahl der Vollgeschoße 1
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,5
In MI Zahl der Vollgeschoße 1
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,5

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
In WA und MI offene Bauweise

1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1-1b BBauG)
Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet. Winkelhäuser sind zugel.

1.5 Höhenlage der Gebäude
siehe Planeinschrieb (nach gepl. Kanal-Sohlen errechnet)

1.6 Nebenanlagen
Im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig als hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstange, Wäschetrockenplatz sowie nicht überdachte Schwimmbecken und Kinderspielplätze. Schuppen, Kleintierställe usw. sind nicht zulässig.

1.7 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 23 BauNVO)
sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Die Trennfläche der Garagen darf 2,5 m nicht überschreiten.

1.8 Abstand zur Bundesstraße
Entlang der Außenstrecke der Bundesstraße ist zwischen den befestigten Fahrbahnrand der B 312 und den geplanten Hochbauten ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten.

1.9 Sichtfelder
Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld an der Einfahrt zur B 312 ist anzulegen und auf die Dauer von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. in Allgemeinen Wohngebiet

1.1 Dachformen und Dachneigungen
a) Wohnhäuser: Satteldach mit 35 - 38° Dachneigung
b) Garagen: Freistehende Garagen sind mit Flachdach und flachgeneigtem Pultdach zugelassen.

1.2 Dachdeckung
ungeeignete Flächenmaterialien, Kunststoff, Faserzement-Asbestzement-platten und schwarzer Asbestschiefer sowie schwarze Betonpfannen sind unzulässig.

1.3 Höhe der Gebäude
Die Traufhöhe - Gesimshöhe - (TH) darf bei 1+ID-geschossigen Gebäuden auf der Talseite höchstens 6,0 m und auf der Bergseite höchstens 3,5 m, gemessen vom festgelegten Gelände, betragen.

1.4 Nebenbauten und Nebenteilen
sind nicht zulässig.

1.5 Leitungen und Antennen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, zulässig sind nur unter der Dachfläche zulässig.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
müssen in den Bauantragsplänen dargestellt werden. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

1.7 Außenfarben
Für die Fassaden sind möglichst erdfarbene Töne zu verwenden. Reines Weiß ist nicht zulässig. Leuchtende Farben sind zu vermeiden.

1.8 Einfriedigungen
Die Einfriedigungen sollten durch Steinsockel, Hecken und Staketenzäune erfolgen. Drahtzäune sind Maschenzäune bis 80 cm, wenn sie eingewachsen werden. Betonsockel sind bis 30 cm zulässig, Sockelzäune dürfen einschl. Sockel 90 cm hoch sein.

2. in Mischgebiet
gelten die gleichen Festsetzungen wie in Allgemeinen Wohngebiet.

2.1 Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entlang der B 312 in einem Abstand bis 40 m Werbeanlagen zugelassen, die beleuchtet sind. Anlage ist in diesem Bereich nur ohne Anlage an Gebäude selbst.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 312 nicht geblendet werden. Blinkende Lichter oder ähnliche Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

III. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan " Grubwiesen " setzt die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich fest.
Die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes " Grubwiesen 75 " vom 31.1.1977 mit seinen örtlichen Bauvorschriften in den Mischgebiet wurde durch die Neuplanung nach Erweiterungsgebiet aufgehoben.
Durch die Neuplanung nach Erweiterungsgebiet entstehen keine weiteren besonderen Gemeindestraßen notwendig.
Für den ausgewiesenen Bebauungsplan beläuft sich die Gesamtfläche auf ca. 20 Seiten.

Ausfertigung aus den Übergemeindlichen katasteramtlich gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Metzingen, den 7.4.1978 Katasteramt

Aufgestellt:
Metzingen, den 7.4.1978 Gemeindebauamt

Hohenstein, den 6.6.1978

Gemeinderat

Bürgermeister

Legende:
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI Mischgebiet § 6 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 3 BBauG
Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BBauG
Sichtfeld § 9 (1) 3 BBauG
B 312 Ein- und Ausfahrtsverbot
Geh-, Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger § 9 (1) 3 BBauG
Leitungsrecht (Kanal) § 9 (1) 21 BBauG
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BBauG

Genehmigt!
Reutlingen, den 29. Mai 1979
Landratsamt
Rohlf

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß von Gemeinderat festgestellt am 5. September 1978
Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BBauG ausgelegt vom 27. Juli 1978 bis 27. Aug. 1978
Anregungen und Bedenken wurden am 17. Aug. 1978 durch Verkündung am Rathaus ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 7. April 1978
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom LRA Reutlingen mit Erl. vom 29.5.1979 Nr. 3116-612.24
Gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht am 9.6.1979 durch Veröffentlichung im Mitteil. Blatt
In Kraft getreten am 14. Juni 1979

Hohenstein, 14. Juni 1979

Bürgermeister