

Bebauungsplan „Am Oberstetter Weg, 8. Änderung“ Gemeinde Hohenstein, Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberstetter Weg, 8. Änderung“ alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Oberstetter Weg“ vom 26.02.1976, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Am Oberstetter Weg, 7. Änderung“ vom 14.12.2005, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Gemäß 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil -

2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Traufhöhe (TH max.)	4,70 m
Firsthöhe (FH max.)	9,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil -

a = abweichende Bauweise:

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Gebäude. Das Überschreiten dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5,0 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird
- bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten), wenn sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil -

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Von Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Werden Garagen mit automatischen Torantrieben eingebaut, kann der Stauraum auf 2,00 m verringert werden.
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 3 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig. Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höher gelegenen Teil.

11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch Hochstämme (Stammumfang mind. 20/25) zu ersetzen.

Bebauungsplan „Am Oberstetter Weg, 8. Änderung“ Gemeinde Hohenstein, Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberstetter Weg, 8. Änderung“ alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil -

Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° nicht unter- und 40° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Doppelhäuser sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Winkelbauten und Nebengiebel:

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung des Hauptkörpers vorherrschend bleibt.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

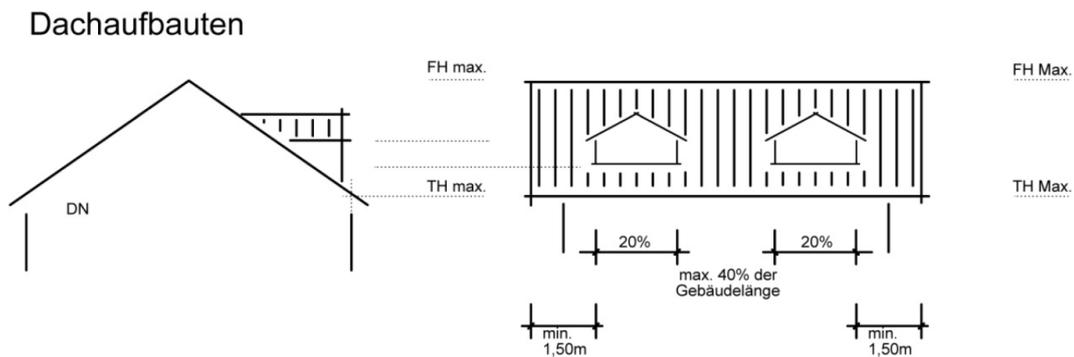
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 40% der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

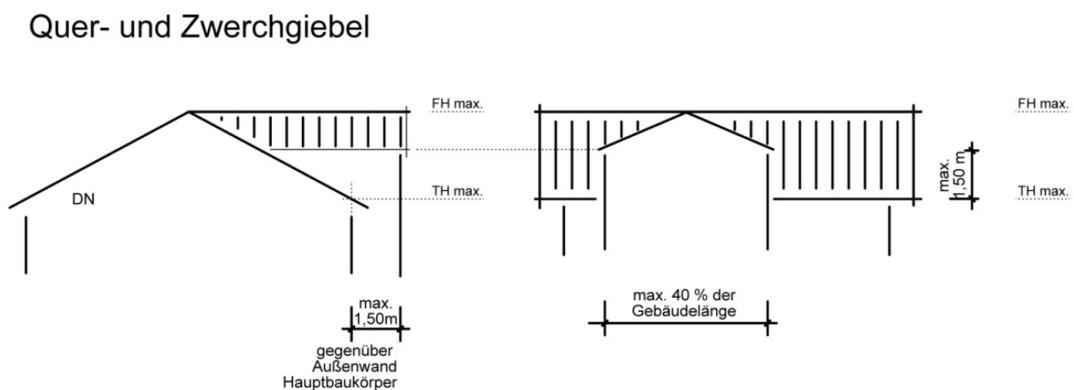
Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang herantreten. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.



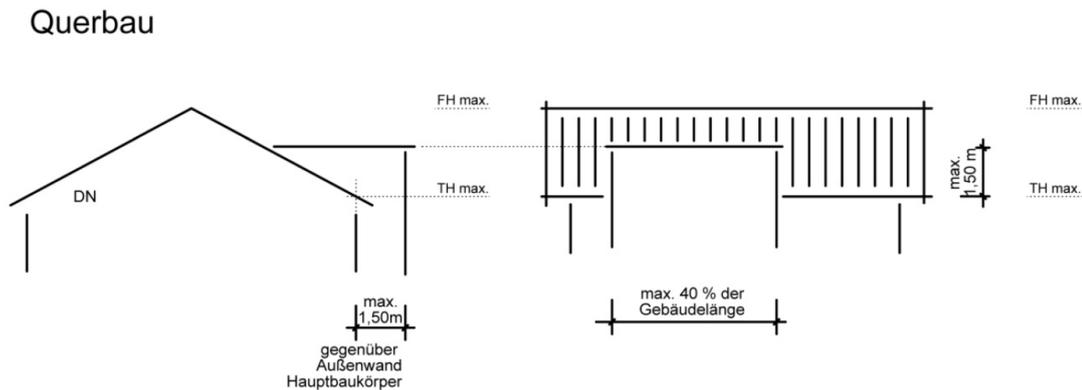
4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Quer- und Zwerchgiebel kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptkörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



5. Querbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Querbauten kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptkörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptkörpers hervortreten.



6. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)

Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe darf bei toten Einfriedigungen 1,50 m und bei lebenden Einfriedigungen (Hecken) 1,80 m nicht überschreiten.

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

9. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

10. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

- 12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2,0 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind.
- 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**
Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden. Stützmauern an Grenzgaragen sind zulässig.
Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.
- 14. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

- 1. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)**
Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind zu beachten (§202 BauGB).
- 2. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**
Es wird vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
- 3. Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lautertal“. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 19.11.1992 sind einzuhalten.
- 4. Geotechnische Hinweise:**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Massenkalk, welche teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 22.06.2018
citiplan GmbH

Dipl.-Ing. Albrecht Reuß / i.A. M. Eng. Johanna Petka

Ausgefertigt:

Hohenstein, den

.....
Jochen Zeller, Bürgermeister