

Arbeitsgruppe Städtebau

Orts- und Regionalplanung
Strukturgutachten
Sanierungsplanung

Gemeinde Ödenwaldstetten
Kreis Münsingen
Baugebiet Kreuzberg

Anbauvorschriften

Auf Grund des § 9 Absatz 1 und 2 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I Seite 341) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl I Seite 1237) und des § 111 Absatz LBO vom 6.4.1964 (Gesetzblatt Seite 151) werden für das Plangebiet Kreuzberg der Gemeinde Ödenwaldstetten folgende Anbauvorschriften festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 3 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1:1.000 vom 2.2.1971 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 5 BauNVO)

- .1 Das Gebiet zwischen den Straßen A, G und H sowie das Gebiet zwischen den Straßen A, H, Bernlocher Straße und der Grünfläche im nordwestlichen Teil des Baugebietes werden zum Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO) erklärt.
- .2 Das Gebiet westlich der Straße A, nördlich der Straße G, über die Straße C hinweg und ostwärts der Straße D bis zur Südgrenze des nördlichen Teils des Gewerbegebietes wird zum Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) erklärt.
- .3 Die übrigen Flächen werden zum allgemeinen Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) erklärt.
- .4 Nebenanlagen e.S. des § 14 Absatz 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21 a BauNVO)

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (Höchstwerte) sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend (Nutzungsschablone).

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise. Hausgruppen o.ä. von § 22 Absatz 2 BauNVO sind zugelassen.

5. Stellung der Gebäude

- .1 Im Gewerbegebiet müssen die Gebäudeseiten parallel zu den eingetragenen Baugrenzen verlaufen. Bei Fabrikations- und Lagerhallen darf eine max. Traufhöhe von 6,00 m nicht überschritten werden.
- .2 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet gelten für die Firstrichtung der Gebäude mit Satteldächer generell die Einzeichnungen im Lageplan.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 d BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen gelten als Richtschnur für das Gesamtbild der Straßenabwicklungen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde an Hand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, geprüft und im Hinblick auf die Geländeanschlüsse und auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gegebenenfalls modifiziert.

7. Garagen, Einstellplätze, Lagerflächen

- .1 Im Gewerbegebiet müssen Garagen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen errichtet werden.
- .2 Im Gewerbegebiet müssen Lagerflächen eindeutig begrenzt und so angeordnet werden, daß sie nicht das Gesamtbild der Bebauung beeinträchtigen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Stellplätze müssen so angeordnet werden, daß sie nur eine Ausfahrt auf die Straße haben.

Arbeitsgruppe Städteba

Orts- und Regionalplanun
Strukturgutachte
Sanierungsplanun

- Blatt 3-

- .3 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die Garagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu errichten. Eine andere Stellung der Garagen kann die Gemeinde durch Ausnahmen im Einzelfall zulassen, wenn 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. Sofern es die nach den im Lageplan eingetragenen Bauflächen und nach den Straßenhöhen möglich ist, können Garagen in das Hauptgebäude einbezogen oder als organischer Bestandteil des Hauptbaukörpers geplant werden, wobei das Dach des Hauptbaukörpers unter Beibehaltung seiner Neigung abzuschieppen ist.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 15BBodG)

- .1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen. Die Vorgartenflächen als optische Erweiterung des Straßenraumes sind großzügig und möglichst einheitlich zu gestalten.
- .2 Bei den Pflanzungen sowie sonstigen Einfriedungen ist auf die freien Sichtwinkel bei Straßeneinmündungen Rücksicht zu nehmen.

9. Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Starkstrom sind zu verkabeln.

10. Antennen

Die Antennen sind bei Satteldächern im Dachraum unterzubringen bei Flachdächern abgesetzt vom Gebäude vorzusehen. Auf dem Dach stehende Antennen werden nicht zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

- .1 Im Gewerbegebiet Flachdach oder Satteldach mit 15° Dachneigung. Auf Fabrikations- und Lagerhallen sind Shed-Dächer zugelassen.

- Blatt 4 -

Arbeitsgruppe Städteba

Orts- und Regionalplanun
Strukturgutachte
Sanierungsplanun

- Blatt 4 -

- .2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Dachneigungen der Hauptbaukörper im Lageplan eingetragen. Freistehende Garagen: Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach. Doppelgaragen: gleiche Dachform.
 - .3 Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zugelassen. Liegende Dachfenster werden bis zu einer Größe von 1 qm an der bergseitigen Dachfläche zugelassen.
 - .4 Dachdeckung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet bei Satteldächern dunkel engobierte Ziegel, bei Flachdächern Kiesschüttung. Im Gewerbegebiet bei Flachdächern Kiesschüttung, bei Satteldächern schwarz eingefärbte Wellasbestzement-Tafeln.
2. Einfriedungen und Stützmauern
- .1 Einfriedungen an der Straßenseite müssen entlang des betreffenden Str aßenzuges einheitliches Bild ergeben. Zugelassen werden Einfriedungen aus Holz oder aus bodenständigen Sträuchern bzw. Hecken, je max. 80 cm hoch.
 - .2 Einfriedungen zum freien Gelände hin sinngemäß wie Ziffer 2.1.
 - .3 Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken ebenfalls aus Holz oder bodenständigen Sträuchern bzw. Hecken.
 - .4 Einfassungen und Stützmauern sollen entweder aus ^N Naturstein oder aus Sichtbeton hergestellt werden. "
3. Geländegestaltung
- .1 Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nur unwesentlich verändert werden. Böschungen sind weich zu verziehen und die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu berücksichtigen.
 - .2 Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände um ein Gebäude, falls dies erforderlich wird, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.
4. Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Einfriedungen, Einfassungmauern, eventuelle Stützmauern, Einstellplätze und Garagen -

- Blatt 5 -

Arbeitsgruppe Städteb

Orts- und Regionalplanu
Strukturgutacht
Sanierungsplanu

- Blatt 5 -

auch wenn sie erst später errichtet werden -, Lagerflächen
usw. darzustellen. Ferner sind die genauen Längs- und Quer-
schnitte des Geländes sowie eine Abwicklung der Straßenfront
mit Einzeichnung der benachbarten Gebäude und Anlagen beizu-
fügen.

Tübingen, den 2.2.1971 - hk/se


Helmut Krisch