

GEMEINDE HOHENSTEIN
KREIS REUTLINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 31.8.1990 (BGBl. II. S. 889, 1122)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
 3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)
 4. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
-

TEXTTEIL
zum
Bebauungsplan "Distelweg"
in Hohenstein-Ödenwaldstetten

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 1.11 Art der baul. Nutzung WA (allg. Wohngebiet § 4 BauNVO)
 - 1.12 Maß der baul. Nutzung höchstens: wie im Plan angegeben (geregelt durch Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baugrenzen).
 - 1.13 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) entsprechend den Einschriften im Plan (Untergeschoß und Erdgeschoß).
 - 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 sind entweder innerhalb der bebaubaren Fläche als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder als Grenzbauten an den im Lageplan bezeichneten Stellen 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 öff. Verkehrsfläche einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse, kann ein geringerer Abstand zur öff. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann. Anstelle von Garagen sind auch offene, überdeckte Stellplätze zulässig.

1.6 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrocknenplätze 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 im ganzen Gebiet.

Ausnahmen: (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gartenhäuser, Holzlagerschuppen und Gewächshäuser handelt.

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 Grundstücken zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

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

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH) ist im Plan eingetragen. Geringfügige Abweichungen (ca. ± 10 cm) sind, wenn sie durch die Geländeverhältnisse begründet sind, möglich. Endgültig wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

2.12 Gebäudehöhe (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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 Ton- 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.

Die Fassadenfarben haben sich in hellen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen. Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch einwandfrei integriert werden (keine Schubladenbalkone).

Als Hofbefestigungen sind Kies-schotterungen, Natursteine, natursteinähnliche rechteckige Betonsteine oder ein Wechsel zwischen Naturstein/ den eben erwähnten Betonsteinen/ und Schwarzelag zulässig, (s. auch unter Hinweise). 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. 1/1 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 mind. 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, Dachdecken) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.

2.4 Gedeckte Stellplätze

Offene, gedeckte Stellplätze sind als Holzkonstruktionen zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen.

2.5 Ausnahmsweise zulässige Nebengebäude gem. Ziff. 1.6

2.51 Äußere Gestaltung der Gartenhäuser u. Holz-lagerschuppen

Holzverkleidung oder ausgemauertes Fachwerk.

2.52 Größe

für die ausnahmsweise zugelassenen Nebenanlagen (Ziff. 1.6

- 2.53 Dachform und Dach-
deckung
- 2.6 Vorgärten, Vorplätze und
Anpflanzungen
(§ 73 Abs. 1 Nr.5 LBO)
- 2.7 Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr.5 LBO)
- 2.8 Aufschüttungen und
Abgrabungen

Satz 2) höchstens 20 cbm, Dach-
überstände von mehr als 0,50 m
werden bei der Ermittlung des um-
bauten Raums dazugerechnet.

wie bei Hauptgebäude. Bei Ge-
wächshäusern können sowohl andere
Dachneigungen als auch andere
Dachdeckungen zugelassen werden.

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

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

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 beidseitig.
vollkommener Eingrünung mittels
Hecken oder Büschen erlaubt. We-
gen der Übersicht ist grundsätz-
lich der Bewuchs an öffentl.
Fahrverkehrsflächen nur bis max.
70 cm Höhe zulässig.

Die öffentlichen Gehwege, Wege
und Randstreifen werden durch Ra-
battenplatten gegen die Privat-
grundstücke abgegrenzt (Hinter-
kante Rabatte = Grenze). Der zur
Sicherung der Rabatte erforder-
liche Hinterbeton ist auf den
Privatgrundstücken zu dulden.

gelten als bauliche Anlage nach
§ 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.
Die Baurechtsbehörde kann ver-
langen, daß das Gelände auf eine
bestimmte Höhe abgegraben oder
aufgefüllt wird, oder daß Abgra-
bungen oder Auffüllungen ganz
unterbleiben.

Geländeböschungen sind mit einem
Neigungsverhältnis nicht steiler
als 1 : 1,5 herzustellen und im
übrigen der vorhandenen Gelände-
neigung anzupassen.

2.9 Leitungen u. Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3+4 LBO)

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln. Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und zwar auf dem Dach, zulässig; die Antenne darf nicht mehr als 2,00 m über den First hinausragen.

HINWEISE

- (a) Es wird empfohlen, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen nicht mit einem geschlossenen Belag sondern mit Rasengittersteinen, Spurplatten oder begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. Bei Grenzgaragen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden.
- (b) Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter - unabhängig vom verwendeten Werkstoff - einzubauen.
- (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) Im Interesse eines weitestgehenden Massenausgleichs soll anfallender Erdaushub soweit wie irgend möglich auf den Baugrundstücken selbst wieder eingebaut werden.



- (f) Im Baugenehmigungsverfahren sind mit den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten, mit Eintragung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), vorzulegen.

Aufgestellt:

Hohenstein, den 13.07.1993

.....
(Hägele)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hohenstein, den 13.08.1993

.....
(Hägele)
Bürgermeister

Auf Anregung des Landratsamts Reutlingen
(Schreiben vom 07.09.1993; Az.: 31/4-621.41-ke/lu)
erhält Buchstabe (b) folgende Fassung:

"Aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen müssen unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe doppelwandig sein. Dies gilt unabhängig vom verwendeten Werkstoff."

KRISCH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER SRL

REUTLINGER STR. 4
7400 TÜBINGEN 1
TEL.: 07071/34004
FAX.: 07071/36335

Hohenstein, den 29.09.1993

(Hägele, Bürgermeister)