Aulage & Zun Bekaungsplan Breite - Safgung hum Kor. 1992

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253).
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 30.12.1986 (BGBl.I S. 2665).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S. 55)

#### TEXTTEIL

#### zum

## BEBAUUNGSPLAN "Breite" in Hohenstein-Ödenwaldstetten

## 1. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u> (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.01 Art der baul.
Nutzung
(§ 9 Abs. 1
Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

- 1.02 Maß der baul.
  Nutzung
  (§ 9 Abs. 1
  Nr. 1 BauGB)
- höchstens: wie im Plan eingetragen und durch Baugrenzen und Nutzungsschablone bestimmt. Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 1.03 <u>Bauweise</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a = abweichende Bauweise: zulässig ist eine Bauweise wie offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß für die Gebäudelänge Ziff. 2.03 dieses Textteiles gilt.
- 1.04 <u>Stellung der</u> <u>Gebäude</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Firstrichtungen bzw. die Koordinaten der Gebäudehauptkanten sind im Lageplan eingetragen.
- 1.05 <u>Aufschüttungen</u> <u>und Abgrabungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Die für die Schaffung geeigneter Gefällesituationen für die Abwasserleitungen und einer für die Bebauung brauchbaren Geländeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungsplangeltungsbereich zulässig. An die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen hin muß möglichst flach geneigt, nicht steiler als 1:5 angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler angeschüttet werden, wenn die Böschungsflächen entsprechend dem Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.
- 1.06 <u>Grünflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die nicht überbauten und nicht als Lagerfläche genutzten Flächen sind als Grünflächen - Wiese - anzulegen und zu nutzen und extensiv zu pflegen (vgl. auch Ziff. 1.07 c).

1.07 <u>Pflanzgebote</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(a) <u>Pflanzgebot 1</u> - Anpflanzung auf Grundstücken entlang von Straßen

An den im Lageplan mit "pfg 1" gekennzeichneten Straßenseiten sind mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von 2,50 m Strauchpflanzungen (Laubgehölze) sowie in jeweils ca.10 - 15 m Abstand Bäume, z.B. Eiche, Ahorn, Vogelkirsche zu pflanzen und zu unterhalten.

(b) Pflanzgebot 2 - Parkplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen wie z.B. Ahorn, Robinie usw. zu bepflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelraum) muß mind. 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

(c) <u>Pflanzgebot 3</u> - private Randgrünflächen

Die privaten Randgrünflächen sind mit lockeren Gehölzen sowie je 100 m² Fläche mit einem großkronigen Baum (Hochstamm,2 x verpflanzt, Stammumfang größer als 10 - 12 cm) zu bepflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen, geschlossene Wandflächen mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mittels eines Rankgerüstes mit entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.

Wenn für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen aus topographischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese von den jeweiligen Grund-

Sichtfelder
An den Straßeneinmündungen und
Grundstückszufahrten sind Sichtfelder ab 0,70 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen, baulichen Anlagen (z.B.
Garagen, Nebenanlagen, Einfriedi-

stückseigentümern zu dulden.

gungen, Stellplätzen, Aufschüttungen) und sonstigen Nutzungen.

1.08 <u>Verkehrsflächen.</u>
<u>Rabatten usw.</u>
(§ 9 Abs. 1
Nr. 26 BauGB)

1.09 <u>Von der Bebauung</u> <u>freizuhaltende</u>
<u>Flächen</u>
(§ 9 Abs. 1
Nr. 10 BauGB)

Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Nach der LBO erforderliche Stellplätze, sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlicher wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

# 2. <u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u> (§ 73 LBO)

- 2.01 <u>Höhenlage der</u> <u>Gebäude</u>
- 2.02 <u>Gebäudehöhen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 2.03 Abmessungen von Gebäuden (Länge und Breite § 22 BauNVO und § 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- 2.04 Dachform
- 2.05 <u>Dachdeckung</u>

- 2.06 <u>Dachaufbauten</u> und -einschnitte
- 2.07 <u>Äußere Gestaltung</u>
  <u>der Gebäude</u>
  (§ 73 Abs. 1
  Nr. 1 LBO)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (EFH) wird von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten mittl. Geländeoberfläche bis First, max. 8,00 m.

Gebäudelänge max. 90 m.

 $z^T \, b = \gamma_i$ 

Satteldach, gleichschenklig, mit 20 bis 25° Neigung. <u>Ausnahmen:</u> 28 - 30° Dachneigung bei gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen, gesondert stehenden Wohngebäuden.

rot bis rotbraun eingefärbte Ton- oder Betondachsteine oder entsprechende Leichtzementplatten bzw. -tafeln.

Hinweis: Es wird empfohlen, die Dächer mit einer Dachbepflanzung in extensiver oder intensiver Form zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

sind nicht zugelassen.

<u>Ausnahmen:</u> Sonderelemente wie Exhaustoren, Aufzüge o.ä.

(a) Fassaden müssen in Holzverschalung, verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk bzw. Ausfachungen hergestellt werden. Größflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen, Keramik o.ä. sind unzulässig. Betonfertigteile sind zulässig, sie sind farblich zu behandeln.

Die Fassadenfarben haben sich in hellen und warmen Tönen, etwa entsprechend einer Erdfarbenskala zu bewegen. Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. (b) Die Fensterflächen sind in einem Rastermaß von max. 1,20 m zu unterteilen.

2.08 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig; die Werbeanlage darf nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.09 <u>Einfriedungen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten, auf dem die Einfriedungen einzugrünen sind (Sträucher, Hecken, Rankgewächse), (s. auch Ziff. 1.07 a).

## 3. HINWEISE

#### 3.1 Freianlagen

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan (mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw., über die Baumarten und -standorte und über die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben zu Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.2 <u>Höhenlage der baulichen Anlagen</u> (§ 11 LBO)

Zur Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Ziff. 2.01) sind die Bauvorlagen durch mindestens 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang den Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.

- 3.3 Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt aus wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gründen, für wassergefährdende flüssige Stoffe keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter unabhängig vom verwendeten Werkstoff einzubauen.

  Da das Baugebiet im Karstgebiet liegt, sind Einzelbaugesuche über Anlagen, in denen
  - wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen oder verwendet werden,
  - behandlungsbedürftiges Abwasser anfallen oder
  - Sonderabfälle entstehen können

dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzuleger

Zur Verwirklichung der Pflanzgebote sollen Laubbäume und Laubgehölze Verwendung finden, und zwar vorzugsweise:

## BÄUME - grosskronig

ACER PSEUDO PLATANUS FAGUS SYLVATICA QUERCUS PEDUNCULATA TILIA CORDATA Bergahorn Rotbuche Stieleiche Winterlinde

#### BĀUME - kleinkronig

ACER CAMPESTRE BETULA VERRUCOSA CARPINUS BETULUS Feldahorn Sandbirke Hainbuche

### **GEHÖLZE**

PRUNUS AVIUM
ACER GINNALA
CORNUS MAS
CORYLUS AVELLANA
EUONYMUS EUROPAEUS
LIGUSTRUM VULGARE
ROSA CANINA

Waldkirsche Feldahorn Kornelkirsche Haselnuß Pfaffenhütchen Rainweide Hundsrose

Von den angegebenen Gehölzen ist pro Grünbereich eine Auswahl von mindestens drei Arten zu verwenden.

Ausgefertigt:

Hohenstein, den 7. August 1989 / 20.2.1992

(Hägele) Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER STADTPLANER SRL + FREIE ARCHITEKTEN BDA REUTLINGER STRASSE 2, 7400 TÜBINGEN 1 TEL.: 07071/34004

