AMTS HEUTLINGEN
GEMEINDE HOHENSTEIN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRUBWIESEN 76" — ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Grubwiesen" sowie Deckblatt vom 30.9.1971 nördlich der Straße "A" und Bebauungsplan "Grubwiesen 76" als allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet südlich der Straße "A".

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Im WA Zahl der Vollgeschoße: I
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,5
Im MD Zahl der Vollgeschoße: 2
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8
Im MI Zahl der Vollgeschoße: 2
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8
Im GE Zahl der Vollgeschoße: höchstens 3
Grundflächenzahl: GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl: GFZ 2,0

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im WA offene Bauweise
Im MD, MI, GE die Gebäude sind ohne Längenbeschränkung mit Grenzabständen gemäß den Bestimmungen der LBO i.S. der offenen Bauweise zu errichten.

1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Im WA Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet, Winkelhäuser sind zugelassen.

1.5 Höhenlage der Gebäude
Im WA siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1-1a BBauG)
Im MD
MI, GE die Höhenlage der Gebäude wird vom Kreisbauamt in Verbindung mit den planenden Architekten festgelegt.

1.6 Nebenanlagen
Im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Kleintierställchen, Spielplätze, Schuppen, Kleinwasserbecken, Teppichklopfstangen und Kinderspielgeräte zulässig. Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken sind zulässig. Silos, Tankstellen usw. sind nicht zulässig.

1.7 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 23 BauNVO)
Im WA sind nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
Im MD, MI, GE Einzelne Garagen sind nicht zugelassen. Sie müssen mit offenen Stellplätzen verbunden sein. Garagen-Bauwerke, die sonstigen Bestimmungen der LBO entsprechen, sind zulässig.

1.8 Abstand zur Bundesstraße
8.1 Entlang der Außenstrecke der Bundesstraße ist zwischen den befestigten Fahrbahnrand der B 312 und den geplanten Hochbauten ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon wird lediglich die auf Parz. 256 geplante Tankstelle.

1.9 Sichtfelder
Die 14 Lagepläne eingetragenen Sichtfelder an den Einfahrten zur B 312 sind 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. Im allgemeinen Wohngebiet

1.1 Dachformen und Dachneigungen
a) Wohnhäuser: Satteldach mit 33-38 Grad Dachneigung
b) Garagen: freistehende Garagen sind mit Flachdach und flachgeneigtem Pultdach zugelassen.

1.2 Dacheindeckung:
angeborte Flachdachpfannen, rotbraun, Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarzer Asbestschiefer sowie schwarze Betonpfannen sind unzulässig.

1.3 Kniestock
nur zulässig bis 30 cm Höhe einschl. Sparrenschwelle. Bei Gebäuderücksprüngen maximal 1,20 m einschl. Sparrenschwelle zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind nicht zulässig.

1.5 Leitungen und Antennen
Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig. Antennen sind anzeigenpflichtig.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
sind in den Baueingabeplänen darzustellen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

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 sollen durch Sträucher, Hecken und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spannrähte bis 80 cm, wenn sie eingewachsen werden. Sockelmauern sind bis 30 cm zugelassen, Scherenzäune dürfen einschl. Sockel max. 90 cm hoch sein.

2. Im Dorfgebiet

2.1 Dächer: Sattel- und Pultdächer
2.2 Dachdeckung: naturrote Falzziegel oder Flachdachpfannen. Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarze Deckungs- oder Verkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

3. Im Mischgebiet

3.1 Dächer: zugelassen sind Flach- und Satteldächer
3.2 Dachdeckung: Naturfarbene Asbestzementplatten und schwarze Deckungs- und Verkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.
3.3 Dachaufbauten: sind nicht zulässig.
3.4 Leitungen: oberirdische Leitungen sind unzulässig.
3.5 Aufschüttungen / Abgrabungen: sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und in den Baueingabeplänen darzustellen.
3.6 Außenfarben: reines Weiß und leuchtende Farben sind unzulässig.
3.7 Werbeschriften: sind genehmigungspflichtig, siehe Punkt 4.3

4. Im Gewerbegebiet

4.1 Dächer: es sind Flachdächer und Satteldächer, ausnahmsweise auch Sheddächer zugelassen.
4.2 Leitungen und Aufschüttungen: a) oberirdische Leitungen sind nicht zulässig. b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind im Baugesuch darzustellen.
4.3 Werbeanlagen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entlang der B 312 in einem Abstand bis 40 m Werbeanlagen jeglicher Art nicht zugelassen. Zulässig ist in diesem Bereich nur eine Werbung am Gebäude selbst.
Für die geplante Tankstelle wird eine Werbung entsprechend dem Merkblatt für die Anordnung und Kennzeichnung von Tankstellen an öffentlichen Straßen zugelassen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu richten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 312 nicht geblendet werden. Außerdem dürfen die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün nicht verwendet werden.
Verbeschriften sind genehmigungspflichtig.

III. Begründung

Die ehemalige Gemeinde Oberstetten hat mit Bebauungsplan vom 12.7.1971/17.7.1971 als Gewerbegebiet entlang der B 312 ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Dorfgebietes und anschließend an die Kläranlage mußte leider sich ein Gewerbegebiet. An nördlichen Ortsrand besteht für Gewerbeansiedlung kein Interesse. Der Bebauungsplan "Grubwiesen 76" vom 16.2.1976 weist den 1. Bauabschnitt einer Wohnbebauung aus, der nördlich an das bestehende Gewerbegebiet als allgemeines Wohngebiet anschließt. Der Nachweis für die Erschließung des Baugebietes setzt die städtebauliche Ordnung fest.

Für den ausgewiesenen Bebauungsplan belaufen sich die Erschließungskosten auf ca. DM 130 000.--

Aufgestellt:
7420 Münsingen-Auingen, 30. Nov. 76 — 7420 Münsingen, 30. Nov. 1976
Vermessungsbüro W. Hermann — Architekturbüro Brändle

7425 Hohenstein, 30. Nov. 1976
Bürgermeister Hägele

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenrichten	§ 9 (1) 3 BBauG
	Gehwegfluchten	
B 312	Ein- und Ausfahrtsverbot	
V	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	§ 9 (1) 8 BBauG
⊖	Fläche für Beseitigung von Abwasser (Kläranlage)	§ 9 (1) 7 BBauG
	Sichtfelder	
	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (5) BBauG
P	Parkplätze	

VERFAHRENSVERMERK

Als Entwurf vom Gemeinderat festgestellt am 11. Juni 1976
Als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG ausgelegt vom 12. Juli 1976 bis 12. Aug. 1976
Auslegung bekanntgemacht am 3. Juli 1976 durch Veröffentlichung im Gemeindlichen Mitteilungsblatt
Als Satzung gem. § 1o BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 30. Nov. 1976
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt mit Erlass vom 30.3.1977 Nr. 21-4a/61
Ausgelegt gem. § 12 BBauG von 22.7.1977 bis 11.8.1977
Genehmigt und Auslegung bekanntgemacht am 12.2.1977 durch Veröffentlichung im Gemeindlichen Mitteilungsblatt
In Kraft getreten am 20.7.1977

7425 Hohenstein, 12.3.1977
Bürgermeister Hägele

DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN GRUBWIESEN 76

BETREFF: FLST-NR 256

Hohenstein, 5.12.1985

PLANUNGSGRUPPE HOHENSTEIN
GERFRIED LUMA, FH ARCHITEKT
KIRCHSTRASSE 6, TEL. 07387/1515
7425 HOHENSTEIN - OBERSTETTEN

MI | II
0,4 | 0,8
– | O

GE | III
0,8 | 2,0
– | O

MD | II
0,4 | 0,8
– | O

Verfahrensmerke

Zustimmung aller betroffener und angrenzender Grundstückseigentümer vom 6./8.1.1985.

Als Satzung gem. §§ 10 und 13 BBauG beschlossen am 10. Dezember 1985.

Veröffentlicht im gemeindlichen Mitteilungsblatt am 14. Dezember 1985.
In Kraft getreten am 14. Dezember 1985.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 c BBauG erlöschen am 31.12.1988.

Mitteilung an Landratsamt Reutlingen am 16. Dezember 1985.

Hohenstein, den 16. Dezember 1985
Bürgermeister

GEMEINDE HOHENSTEIN / OBERSTETTEN
GRUBWIESEN 76
BEBAUUNGSPLAN
NR.