

Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen
Bebauungsplan 'Steinige Morgen'

Textteil zum Bebauungsplan 'Steinige Morgen'

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.v. 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F.v. 27.07.1971 - (BGBl. I, S. 1125)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 20.06.1972 (Ges. Bl., S. 351)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

b. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, insbesondere des früheren Bebauungsplans 'Steinige Morgen' in der Fassung vom 07.12.1979, innerhalb der räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4(1) und (2) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4(3)1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Mischgebiet MI gemäß § 6(1) und (2)1,2,3,5 und 6

Die Nutzungen nach § 6(2)4 u 7 sowie § 6(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gewerbegebiet GE gemäß § 8(1), (2) und (3)1 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO zulässig.

Die Nutzungen nach § 8(3)2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO

Es gelten die Eintragungen im Lageplan

3. Bauweise § 9(1)2 BBauG und § 22 BauNVO

o = offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO

△ = offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO, jedoch sind nur Einzel-

D = offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO, jedoch sind nur Doppelhäuser zulässig

b = besondere Bauweise für Garagen § 22(4) BauNVO
Garagen mit Satteldächern und einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sind mit Firsthöhen über 2,50 m, gemessen ab Garagenfußbodenoberkante, als Grenzbauten zulässig. Eine Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Garagenfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut - von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden. Bei allen anderen Garagendachformen gelten die Bestimmungen der § 7(3) LBO. Mit dem Hauptbaukörper müssen die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

geändert

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9(1)2 BBauG und § 23 BauNVO

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BBauG

Die eingetragenen Gebäudehaupt- und Nebenrichtungen sowie Firstrichtungen sind verbindlich. Die eingetragenen Baukörper stellen eine Empfehlung dar.

aufgehoben

6. Nebenanlagen § 9(1)4 BBauG

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

geändert!

7. Flächen für Stellplätze § 9(1)4 BBauG

Stellplätze dürfen nicht innerhalb der Sichtflächen liegen. Je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

geändert!

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1)10 BBauG und § 9(1)24 BBauG

8.1 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8.2 Schutzstreifen

Entlang der 30/10 KV-Freileitung ist beiderseits der Leitungsachse je ein 11 m breiter Schutzstreifen von der Bebauung freizuhalten. Eine Unterbauung der Freileitung ist im Rahmen der VDE-Vorschriften 0210 nach Rücksprache mit den Neckarwerken möglich.

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9(1)21 BBauG

Die mit LR bezeichneten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Anpflanzungen § 9(1)25 BBauG

10.1 Generelles Pflanzgebot

Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen muß pro 150 qm ein Obstbaum gepflanzt werden.

10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume bzw. Baumgruppen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind in einzetragener Zahl zu pflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume darf zur Anpassung an die örtliche Lage und die individuellen Bedürfnisse nicht mehr als max. 3,00 m abgewichen werden. Zugelassen sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten.

10.3 Entlang der landwirtschaftlichen Flächen - südliche Bebauungsgrenze - sind entsprechend dem Planeintrag ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen (nur Laubholzarten).

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1)26 BBauG

Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, im Lageplan dargestellten Böschungen, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerke bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb des privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.

Beleuchtungsmasten werden, dort wo keine Gehwege vorhanden sind, in die Grundstücke versetzt.

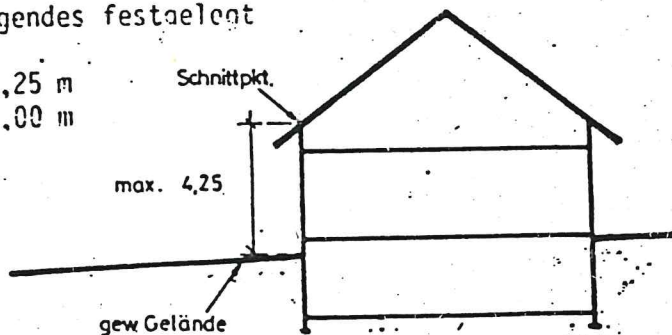
12. Traufhöhe

(Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und dem gewachsenen Gelände an der tiefsten Stelle am Hausgrund).

geändert

Als maximale Traufhöhe wird folgendes festgelegt

im WA und MI	bei I+ID	4,25 m
im GE	bei II	3,00 m



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigungen
siehe Eintragungen im Lageplan

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 111(1)1 LBO

Geändert?

Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Dachlänge sein.
- Mindestens 2,0 m von jeder Giebelseite aus gemessen muß ohne Dachaufbauten oder Dachfenster bleiben.
- Der Abstand der Dachaufbauten muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,8 m betragen.
- Es sind nur entweder Dachaufbauten oder Dachfenster zulässig. Auf jeder Dachseite sind maximal 2 Dachfenster zulässig.
- Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
Bei Sonderformen ist als Ausnahme der Dachaufbau mit Kupferblech einzudecken.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

3. Dachdeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und Mischgebiet MI sind für die Dachdeckung bei Satteldächern nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

Bei Flachdachgaragen sind Flachdächer mit Kiesschüttung oder begrünte Flachdächer zulässig.

Im Gewerbegebiet GE sind nur nicht spiegelnde Dacheindeckungen zulässig.

4. Außenwandgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und Mischgebiet MI sind die Außenwände der Gebäude zu verputzen. Die Wandflächen können zur Gliederung teilweise mit Holz oder anderen natürlichen Materialien gestaltet werden.

5. Einfriedigungen

An Grundstücksgrenzen entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist mit allen Einfriedigungen, entsprechend dem Planeintrag, ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Für Einfriedigungen entlang der Straßen sind folgende Varianten möglich: Sockelmauer max. 0,20 m hoch, gemessen ab Fahrbahn- oder Gehwegoberkante, und Holzbretter oder Scherenzäune mit Heckenpflanzung.

Eine Gesamthöhe von 0,70 m, gemessen ab Fahrbahn- oder Gehwegoberkante darf dabei nicht überschritten werden.

Zwischen den Grundstücken dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m, gemessen ab festgelegtem Gelände, nicht überschreiten.

6. Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen 1.00 m nicht überschreiten, gemessen vom gewachsenen Gelände, und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein.

7. Unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe

Die Verwendung von einwandigen, unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende, flüssige Stoffe ist nicht zulässig. Dies gilt für alle Lagerbehälter unabhängig vom verwendeten Material.

ersatzlos aufgehoben. (siehe Genehmig. d. LRA RT v. 4.4.84)

8. Außenantennen § 111(1)3 LBO

Soweit der Anschluß an eine Sammelantenne möglich ist, sind im Bebauungsplangebiet Außenantennen unzulässig.

9. Automaten und Werbeanlagen § 111(2)1 LBO

Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Dachkante zulässig.

III. Hinweise

Die Geländeverhältnisse im Gewerbegebiet erlauben eine natürliche Entwässerung nur bis Erdgeschoßfußbodenhöhe. Tieferliegende Räume müssen mechanisch entwässert werden.

Karstgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt Reutlingen weist ausdrücklich darauf hin, daß das geplante Baugebiet im Karstgebiet der Schwäbischen Alb liegt und deshalb aus wasserwirtschaftlicher und hydrologischer Sicht den Bauherren empfohlen wird, im Bebauungsplangebiet keine einwandigen, unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe, gleichgültig aus welchem Werkstoff, zu verwenden.