



Gemeinde Hülben  
Landkreis Reutlingen

10.04.1990/21.08.1990/  
09.10.1990



## T E X T T E I L

### ZUM BEBAUUNGSPLAN "BERG"

#### Teilgebiet I und II

---

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 22.02.1988 (GBl. S. 55)
- Die jeweils ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen

#### B. AUFHEBUNG BISHERIGER FESTSETZUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

#### C. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Von den Nutzungen nach § 4 II Nr. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 V BauNVO).  
Die Ausnahmen nach § 4 III BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 VI BauNVO).

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 6 II Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) werden gemäß § 1 V BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzungen nach § 6 II Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 V BauNVO).

SO - Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die einem Reitbetrieb dienen. Außerdem sind zulässig in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Reitbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

4. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

o = offene Bauweise gemäß § 22 II BauNVO.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstlinien legen die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude fest. Nebenfirste sind zulässig.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 I Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert werden.

7.3 Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

7.4 Je Wohneinheit müssen mindestens 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stauraum wird hierauf nicht angerechnet.

8. Sichtschutzfenster (§ 9 I Nr. 10 BauGB)

Die Sichtschutzfenster sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9. Höhenlage der Gebäude

9.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist von den im Lageplan eingezeichneten EFH-Meßpunkten zu ermitteln.  
Sie darf maximal 0,50 m über der tatsächlichen Straßenhöhe liegen.

9.2 Das gewachsene Gelände und die beim jeweiligen Gebäude erforderliche Erdgeschoßfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i.S.d. Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Schnittplan dem Baugesuch beizufügen.

Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Diese Forderung gilt auch für den Fall, daß der Bauherr von der Baufreistellungsverordnung -BaufreistVO- vom 26. April 1990 (GBl. S. 144) Gebrauch macht.

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Sondergebiet zugelassenen Gebäude und Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, unzumutbare Nachteile und Belästigungen, insbesondere Geruchsbelästigungen, für das angrenzende Mischgebiet nicht hervorgerufen werden können.

Es ist Vorsorge zu treffen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Insbesondere sind die Anlagen so zu errichten, daß die Entlüftung nach Süden oder Osten ausgerichtet wird.

11. Pflanzgebote (§ 9 I Nr. 25a BauGB)

11.1 Pflanzgebote für Einzelbäume und Baumgruppen:

Auf allen Baugrundstücken, die an die freie Landschaft oder

an eine private Grünfläche angrenzen, ist an der Grenze, zur freien Landschaft bzw. zur privaten Grünfläche (südliche Grundstücksgrenze) mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

11.2 Entlang der landwirtschaftlichen Flächen -südliche Bebauungsgrenze- sind entsprechend dem Planeintrag ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es dürfen nur Laubgehölze verwendet werden.

11.3 Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen muß pro 150 m<sup>2</sup> mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten. Die unter Ziff. 11.1 und 11.2 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.

## 12. Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO)

12.1 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilgebiet I und Teilgebiet II) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

12.2 Nebenanlagen wie Dunglegen u.ä. sind nur im Sondergebiet und dort nur auf den südöstlichen Grundstücksbereichen zulässig.

## 13. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 Auf der im Bebauungsplan als private Grünfläche I ausgewiesenen Fläche sind derzeit vorhanden:

- An der südlichen Grenze ein Schuppen mit Pultdach, dessen nördliche Seite offen ist;
- Angrenzend an den Schuppen eine Dunglege mit Betonwand an der südlichen Grenze
- Entlang eines Teils der östlichen Grenze eine Mauer aus dünnen Betonplatten mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 1 m
- Die restliche Fläche ist Sandplatz und wird als Reitplatz genutzt.

Die Errichtung von weiteren Gebäuden ist, unabhängig von deren Genehmigungspflicht, nicht zulässig.

13.2 Auf den im Bebauungsplangebiet als private Grünfläche II und III festgesetzten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Flächen sind als Grünflächen dauernd zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 I Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung:

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Eintragungen im Lageplan gelten nur für die Hauptgebäude.

1.2 Dachform:

Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer.

1.3 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Länge der Dachaufbauten darf 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
- Mit der Außenwand der Traufseite bündig stehende Dachaufbauten sind zulässig. Im übrigen muß der Abstand der Dachaufbauten von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen.
- Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m betragen.
- Es sind nur entweder Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zulässig.

1.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.5 Liegende Dachfenster:

Je Dachfläche sind höchstens 3 liegende Dachfenster zulässig.

1.6 Dachvorsprünge:

An der Giebelseite sind Dachvorsprünge mit mindestens 20 cm und an der Traufseite mit mindestens 40 cm auszuführen.

1.7 Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach oder Walmdach zulässig.

Die Dachneigung der Garage muß der Dachneigung des Hauptgebäudes nicht entsprechen und darf die im Lageplan festgesetzte Dachneigung unterschreiten. Die Dachneigung der Garage darf jedoch nicht weniger als 20° betragen.

2. Traufhöhe (§ 73 I Nr.7 LBO)

Die Traufhöhe wird entsprechend den Planeinschriften begrenzt. Sie beträgt maximal 3,50 m.

Die Traufhöhe wird festgesetzt als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der im konkreten Bauvorhaben geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe.

3. Werbeanlagen (§ 73 I Nr. 1 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Geländegestaltung (§ 73 I Nr. 1 LBO)

Abgrabungen sind unzulässig.  
Aufschüttungen müssen zu den Nachbargrundstücken flach auslaufen.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 73 I Nr. 5 LBO)

5.1 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sollen möglichst heimische Gewächse verwendet werden.

5.2 Pkw-Stellplätze dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen).

6. Fassadengestaltung (§ 73 I Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sollen überwiegend als Putzflächen ausgeführt werden. Zur Gliederung der Fassade sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Die Fassaden können auch mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

7. Dachdeckung

Für die Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

8. Einfriedigungen (§ 73 I Nr. 5 LBO)

8.1 Zulässig sind nur Einfriedigungen aus Holz, Maschendrahtzaun oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Die maximale Höhe beträgt 0,70 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn. Sockelmauern zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,30 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

8.2 An den Grundstücksgrenzen entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist mit allen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

8.3 Zwischen den Grundstücken dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9. Außenantennen (§ 73 I Nr. 3 LBO)

Soweit der Anschluß an eine Sammelantenne bzw. Verkabelung möglich ist, ist mehr als eine Außenantenne unzulässig.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 I Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

11.1 Größe:

Im Allgemeinen Wohngebiet maximal 25 cbm.

11.2 Gestaltung:

Die Gebäude sind nur mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf die im Lageplan eingetragene Dachneigung unterschreiten. Die Außenwände sind als Holzverschalung oder verputztes Mauerwerk auszuführen.

11.3 Hinweise:

Bei der Errichtung von freistehenden Nebengebäuden einschließlich Gewächshäusern, die nicht der Landwirtschaft dienen und von Menschen betreten werden können, ist von der Grundstücksgrenze der gesetzliche Abstand nach der Landesbauordnung einzuhalten. Nebengebäude über 15 cbm sind genehmigungspflichtig.

III. Hinweise:

1. Lagerbehälter

Die geplante Baufläche liegt in einem grundwassersensitiven Gebiet.

Den Anforderungen des § 5 I VLwF (Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) können deshalb nur erfüllt werden, wenn bei Erdtanks doppelwandige Behälter verwendet werden.

2. Einholung einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes

Baugesuche über Anlagen zur Lagerung und zum Umschlag von wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorgelegt werden.

3. Rückstauklappen

Aufgrund der vorhandenen Geländeverhältnisse wird dringend empfohlen, bei der Planung der Entwässerung Rückstauklappen vorzusehen.

4. Emissionsträchtige Betriebe

Es wird darauf hingewiesen, daß sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Pferdestall befindet und dort die Errichtung einer Reithalle geplant ist. Dieser Betrieb ist mit Emissionen, vor allem Gerüchen, verbunden, die bei Ost-Westrichtung des Windes das angrenzende Mischgebiet geringfügig beeinträchtigen

können. Da jedoch der Wind zu 60 % von Westen nach Osten weht und somit die Emissionen vom Baugebiet wegweht, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen nur gering. Zudem werden im Bauplan Festsetzungen zum Schutze des Baugebietes vor Emissionen der geplanten Reithalle getroffen.

Außerhalb des Baugebietes liegt im Osten ein landwirtschaftlicher Betrieb (Schlehenäcker 1), der ebenfalls bei ungünstiger Windrichtung Emissionen in Richtung Baugebiet "Berg" aussendet. Da dieser Betrieb jedoch in einiger Entfernung vom Baugebiet liegt, sind auch diese Beeinträchtigungen nur gering.

Südwestlich des Baugebietes "Berg" befindet sich in einer Entfernung von etwa 350 - 500 m der Steinbruch der Firmen Hermann Bader und Friedrich Krieg.

Durch die Nähe dieses Steinbruchs können sich für das Baugebiet Immissionen durch Staub und Erschütterungen ergeben.

Der Staub entsteht durch den Abbruch des Steinmaterials, die Erschütterungen durch für den Abbruch erforderliche Sprengungen.

Auf die Emissionen des Steinbruchs wird hiermit hingewiesen.

Textteil ausgefertigt:

Hülben, den 10. Oktober 1990



Notter  
Bürgermeister




**VERFAHRENSABSCHNITTE ÜBER DAS FÖRMLICHE ZU-  
STANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS  
"BERG", TEILGEBIET I UND II**

---

- |                                                                                                                           |            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                                                             | am         | 03.10.1989               |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                           | am         | 06.10.1989               |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB (Bürgeranhörung)                                                                 | am         | 30.11.1989               |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB                                                      | vom<br>bis | 09.10.1989<br>17.11.1989 |
| 5. Aufteilung in ein Teilgebiet "Berg I" und "Berg II"                                                                    | am         | 10.04.1990               |
| 6. Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat für das Teilgebiet "Berg I"                                            | am         | 10.04.1990               |
| 7. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung für das Teilgebiet "Berg I" gem. § 3 Abs. 2 BauGB                             | am         | 13.07.1990               |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für das Teilgebiet "Berg I"                                            | vom<br>bis | 16.07.1990<br>16.08.1990 |
| 9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung für das Teilgebiet "Berg I" gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | am         | 12.07.1990               |
| 10. Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat für das Teilgebiet "Berg II"                                          | am         | 21.08.1990               |
| 11. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung für das Teilgebiet "Berg II" gem. § 3 Abs. 2 BauGB                           | am         | 24.08.1990               |
| 12. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für das Teilgebiet "Berg II"                                          | vom<br>bis | 03.09.1990<br>04.10.1990 |
| 13. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung für das Teilgebiet "Berg II" gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am         | 29.08.1990               |
| 14. Satzungsbeschluß des Gemeinderats gem. § 10 BauGB für die Teilgebiete I und II                                        | am         | 09.10.1990               |

Ziffern 1 bis 12 ausgefertigt:  
Hülben, den 10.10.1990

  
Notter  
Bürgermeister



15. Anzeige des Bebauungsplans gemäß § 11 BauGB am 18.10.1990
16. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB beendet am 28. NOV. 1990
17. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Gemeindeboten der Gemeinde Hülben am 14. DEZ. 1990

Ziffern 15 bis 17 ausgefertigt:  
Hülben, den 14. DEZ. 1990

*Notter*

Notter  
Bürgermeister

