



Gemeinde Hülben  
Landkreis Reutlingen

Stand: 16.07.1990/  
11.09.1990

**T E X T T E I L**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**ROBERT-KEMPEL-STRASSE 14**  
**IN HÜLBEN**

---

**A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind**

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S. 1093)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen

**B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche 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 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

---

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die  
Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.  
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die  
Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht  
störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbau-  
betriebe) und Nr. 5 (Tankstellen).

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die  
Nutzungen nach § 6 (2) Nrn.  
4 (sonstige Gewerbetriebe),  
6 (Gartenbaubetriebe),  
7 (Tankstellen).  
Von den Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind  
nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.  
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die  
Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO.

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

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Auf die Grundfläche nicht anzurechnen sind in Abwei-  
chung zu § 19 (4) BauNVO Terrassen, Licht- und Kontroll-  
schächte sowie Zufahrten und Wege.

2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ein-  
schließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und  
einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll anzu-  
rechnen (§ 20 (3) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 (1) BauNVO)  
-----

Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
-----

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

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

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirst-  
richtungen = Gebäudehauptrichtungen. Nebenfirste sind  
zulässig.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
-----

6.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den  
dafür gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzten Flä-  
chen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücks-  
fläche zulässig.

- 6.3 Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 6.4 Je Wohneinheit müssen mindestens 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden.  
Der Stauraum wird hierauf nicht angerechnet.
7. Höhe der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 73 (1) LBO, § 9 (2) BauGB)  
-----
- 7.1 Für die Hauptgebäude ist eine Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH) von maximal 4,00 m zulässig.
- 7.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist von den im Lageplan eingezeichneten EFH-Meßpunkten zu ermitteln.  
Sie darf maximal 0,50 m über der tatsächlichen Straßenhöhe liegen.
- 7.3 Das gewachsene Gelände und die beim jeweiligen Gebäude geplante 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 26.04.1990 (GBl. S. 144) Gebrauch macht.
8. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BauGB)  
-----
- 8.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (mittel- oder hochstämmige, standortgerechte Laubbäume) und Büsche zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
- 8.2 Auf jedem Baugrundstück ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die unter Ziffer 8.1 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.
- 8.3 Das Nachbarrecht ist zu beachten.

9. Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO)  
-----

- 9.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig.
- 9.2 Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
- 9.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)  
-----

1. Dachgestaltung  
-----

- 1.1 Dachneigung: siehe Eintragungen im Lageplan. Die Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig.
- 1.2 Im Bebauungsplangebiet sind Garagen nur mit Satteldächern oder abgewalmten Dächern zulässig. Flachdachgaragen sind nur dann zulässig, wenn ihre Dachfläche als Terrasse genutzt wird. Die Dachneigung der Garage muß nicht der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen und kann unter der im Lageplan eingetragenen Dachneigung liegen, muß aber mindestens 20° betragen.
- 1.2 Die Dachdeckungen sind nur mit Dachsteinen (Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Die Farbtöne grau und schwarz sind nicht zulässig.
- 1.3 Das Hauptgebäude muß an der Traufseite einen Dachvorsprung von mindestens 0,50 m und an der Giebelseite von mindestens 0,30 m erhalten.
- 1.4 Sofern Garagen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.5 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - a) Sie dürfen insgesamt nicht länger als 40 % der Firstlänge sein.
  - b) Der Ansatz der Gaupe muß mindestens 1,30 m unterhalb des Firstes liegen und mindestens einen Abstand von 2 m von jeder Giebelseite gemessen haben.

- 1.6 Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.8 Auf einer Dachfläche sind entweder nur Dachaufbauten oder nur liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 1.9 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

2. Wandflächen (§ 73 (1) 1 LBO)

-----

- 2.1 Die Gebäude sind zu verputzen. Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Die Fassaden können auch mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
- 2.2 Die Fassade der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

-----

- 3.1 Zulässig sind nur Einfriedigungen aus Holz, Maschendrahtzaun oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen.
- 3.2 Die maximale Höhe für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,70 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn.  
Zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.
- 3.3 Zwischen den sonstigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

4. Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

-----

Mehr als eine Antenne auf jedem Hauptgebäude ist nicht zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

-----

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

- 5.2 Eine durchgehende Versiegelung aus Beton oder Asphalt mit einer Fläche von über 8 qm ist nicht zulässig.
- 5.3 Pkw-Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Beton- oder Natursteinpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Betonverbundpflaster mit Fugen von mindestens 1,0 cm).
6. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 73 (1) 1 LBO)  
-----
- 6.1 Größe: maximal 25 cbm
- 6.2 Stellung: Nebengebäude sollen beim Hauptgebäude erstellt und gestalterisch dem Hauptgebäude angeglichen oder im Zusammenhang mit dem Garagengebäude unter Beachtung der Grenzbestimmungen (§ 7 Abs. 1 LBO) erstellt werden.
- 6.3 Gestaltung: Die Dachdeckung muß dem Hauptgebäude entsprechen. Die Außenwände sind als Holzverschalung oder verputztes Mauerwerk auszuführen.  
Die Nebengebäude sind nur mit einem Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° zulässig.
- 6.4 Einbindung: Nebenanlagen sind im Schutz der vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder entsprechend einzugrünen.
- 6.5 Gewächshäuser: Die Bestimmungen 6.2 und 6.4 gelten nicht für Gewächshäuser.
- 6.6 Hinweise: a) 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 Grenzabstand einzuhalten (§ 2 Abs. 2 i.V.m. § 6 LBO).
- b) Nebengebäude über 15 cbm sind genehmigungspflichtig.

### III. Hinweise

---


1. Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, die Baugrundstücke an das Breitbandkabel anzuschließen.

Die Gemeinde Hülben hat den Wunsch, daß auf den Gebäuden keine Außenantennen angebracht werden, sondern daß die Grundstückseigentümer an das Breitbandkabel anschließen.

2. Die geplante Baufläche liegt innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der hier gegebenen besonderen hydrogeologischen Situation sollen keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (Heizöl und dgl.) verwendet werden, unabhängig davon, welche Materialien für den Behälterbau zum Einsatz kommen.

Textteil ausgefertigt:

Hülben, den 12. September 1990

  
Notter  
Bürgermeister



\* Das Wort "sollen" wird gemäß Schreiben des Landratsamts Reutlingen vom 11.12.1990, Az. 31/4-621.41-ke/kp, durch das Wort "dürfen" ersetzt.

Hülben, den 21.12.1990

  
Notter  
Bürgermeister

