



Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen

Stand: 09.07.1991/
19.09.1991

T E X T T E I L
zum Bebauungsplan zwischen der Wilhelmstraße und
der Friedhofstraße in Hülben

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- 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 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (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 Bebauungsplanes 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)
-

MI = Mischgebiet gemäß 6 BauNVO
Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach 6 (2) Nrn.)
6 (Gartenbaubetriebe),
7 (Tankstellen)
8 (Vergnügungsstätten)
Von den Nutzungen nach 6 Abs. 2 Nr. 3 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht 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 Abweichung zu § 19 (4) BauNVO Terrassen, Licht- und Kontrollschächte sowie Zufahrten und Wege.

2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll anzurechnen (§ 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 Hauptfirstrichtungen = Gebäudehauptrichtungen. Nebenfirste sind zulässig.

Soweit keine Richtungspfeile angegeben sind, richtet sich die Stellung der Gebäude nach der vorhandenen Bebauung.

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

6.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

6.2 Auf den östlichen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 478 und 480 sind 2 gesondert gekennzeichnete Flächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist lediglich die Errichtung eines Geräteschuppens oder eines Gartenhauses, für das kein Anschluß an das Wasser- und Abwasserversorgungsnetz der Gemeinde benötigt wird, zulässig.

- 6.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.4 Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 6.5 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 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für Wohngebäude 6 m und für gewerblich genutzte Gebäude 7 m.
Die Traufhöhe wird gemessen als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
- 7.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- 7.3 Das gewachsene Gelände und die beim jeweiligen Gebäude geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i.S.d. Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Schnittplan¹⁾ dem Baugesuch beizufügen ist. S.u.
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 Auf jedem Baugrundstück ist je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.2 Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Zu 7.3. ¹⁾ Gemäß dem Erlaß des Landratsamtes Reutlingen vom 07.11.17 Az 3114-621141 - Kelweg VWAKEO2 werden die Werte "darzustellen, der" eingetrigt.

9. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.

Unzulässig sind auch Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Gerätehäuser, Gartenhäuser und sonstige bauliche Anlagen, unabhängig von deren baurechtlicher Genehmigungspflicht. Die Flächen sind als Grünflächen (Hausgärten bzw. Obstbaumwiesen) dauernd zu erhalten.

10. Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO)

10.1 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist generell zulässig.

10.2 Nebenanlagen in Form eines Gebäudes (Nebengebäude) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10.3 Mehr als ein Nebengebäude auf einem Grundstück ist unzulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

10.4 Nicht zulässig sind Gartenhäuser.

11. Sichtschuttfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

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

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs.1 BauNVO). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Bei der Errichtung von Gewerbebetrieben müssen die notwendigen Lärmschutzvorkehrungen und -maßnahmen auf dem Grundstück angelegt werden, auf dem der Lärm erzeugt wird.

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

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr.1 LBO)

- 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 oder wenn das Flachdach begrünt 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.
- 1.3 Die Dachdeckungen sind nur mit Dachsteinen (Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Die Farbtöne grau und schwarz sind nicht zulässig.
- 1.4 Das Hauptgebäude muß an der Traufseite einen Dachvorsprung von mindestens 0,50 m und an der Giebelseite von mindestens 0,30 m erhalten.
- 1.5 Sofern Garagen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.6 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a) Sie dürfen insgesamt nicht länger als 40 % der Firstlänge betragen.
 - b) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.
 - c) Zwischen den einzelnen Dachaufbauten muß der Abstand mindestens 1,50 m betragen.
 - d) Je Dachfläche sind nur entweder Dachaufbauten oder Dachflächenfenster zulässig.
 - e) Auf jeder Dachfläche sind maximal 3 Dachflächenfenster zulässig.
 - f) Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, kann im Einzelfall einer Ausnahme zugestimmt werden.
- 1.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.8 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 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:

Nebengebäude dürfen eine Größe von 25 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

6.2 Stellung der Nebengebäude:

Nebengebäude sollen beim Hauptgebäude oder im Zusammenhang mit dem Garagengebäude unter Beachtung der gesetzlichen Grenzbestimmungen errichtet werden.

6.3 Gestaltung:

Freistehende Nebengebäude sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten.

Bei direkt an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Die Dacheindeckung ist der Dacheindeckung der Hauptgebäudes anzugleichen.

Die Nebengebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen. Sonstige Verkleidungen wie z.B. Faserzement oder Kunststoffe sind unzulässig.

6.4 Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen.

6.5 Nebenanlagen sind im Schutze der vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder entsprechend einzugrünen, soweit dies der Zweckbestimmung der Nebenanlagen nicht widerspricht.

6.6 Gewächshäuser:

Die Bestimmungen über die Stellung nach 6.2 und die Begrünung nach 6.5 gelten nicht für Gewächshäuser.

6.7 Die Bestimmungen der Ziffer 6.1 und 6.2 gelten nicht für die unter Ziffer C I 6.2 angeführten Nebengebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 478 und 480.

III. Hinweise:

1. Bestandschutz

Die bei Inkrafttreten des "Bebauungsplans zwischen der Wilhelmstraße und der Friedhofstraße" auf den Baugrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

Jegliche baulichen Veränderungen an solchen baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden nach den Bestimmungen des Bebauungsplans beurteilt und müssen mit diesem übereinstimmen.

2. Immissionschutz -----

Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gemäß VDI 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) sind einzuhalten.

Die Grenzwerte betragen nach der derzeit gültigen VDI-Richtlinie tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

3. Grundwasserschutz -----

Wegen der besonderen hydrogeologischen Situation im Plangebiet dürfen aus wasserwirtschaftlichen Gründen keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (Heizöl) verwendet werden.

(Geändert gemäß dem Erlaß des Landratsamtes Reutlingen vom 07.11.1991, AZ. 31/4-621.41-ke/wg VWGKE02)

4. Erdaushub -----

Wegen des im Landesabfallgesetz verankerten grundsätzlichen Abfallvermeidungs- und -verwertungsgebotes wird den Bauherren dringend empfohlen, den Baugrubenaushub, soweit es technisch möglich ist, weitestmöglich zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Textteil ausgefertigt:
Hülben, den 18. September 1991



Notter
Bürgermeister



1) Ergänzt gemäß Erlaß des Landratsamtes Reutlingen vom 07.11.1991
AZ 31/4-621.41-ke/wg VWGKE02