

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Seelosenäcker"

Auf diesen Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132) Anwendung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Folgende Gebäudehöhen (Traufhöhen), gemessen von Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden:

bei einem Vollgeschoß:	3,75 m
bei zwei Vollgeschossen:	6,10 m
bei drei Vollgeschossen:	8,80 m

Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

Höhere Außenwandteile können bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge, maximal jedoch bis zu 5,0 m und Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben, bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge zugelassen werden.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.0 Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

4.2 Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn deren Gesamtflächen nicht größer sind als 25 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

4.3 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gemäß Nr. 1.5 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

4.4 Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen oder ähnliches) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

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

Gebäudehaupttrichtung entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

7.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Dies gilt aus Gründen des Gewässerschutzes nicht für Stellplätze, bei denen mit einem häufigen Umsatz von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist, auf denen regelmäßig be- und entladen wird oder die höhen- und gefällsmäßig eine Einheit mit Hof- und Verkehrsfläche bilden, auf denen auch Schwerverkehr abgewickelt wird.

7.2 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.4 Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder als flachgeneigte Dachform bis 20° ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachneigungen gilt Nr. 7.3.

8.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

9.0 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9.2 Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartenden Fahrzeugen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10.0 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Einlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen.

Die Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

11.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bereich des im Plan festgelegten Pflanzgebotes ist die vorhandene Bepflanzung zur Gemarkungsgrenze Hechingen-Sickingen zu erhalten oder durch eine gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.

Darüber hinaus sind bestehende Bäume zu erhalten, soweit sie den, nach diesem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Wegen solcher Vorhaben entfernte oder anderweitig abgegangene Bäume sind auf dem Grundstück wieder neu zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind heimische Baumarten zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig:

1.1 Im GE bei gewerblichen Bauten Flachdächer, sowie Sattel- und Walmdächer bis zu 20 Grad Neigung, bei Wohnbauten Flachdächer, sowie Sattel- und Walmdächer zwischen 18 und 35 Grad Neigung.

1.2 Im MI und WA entlang der Bahnhofstraße bei eingeschossiger Bebauung Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Neigung, bei zweigeschossiger Bebauung Sattel- und Walmdächer zwischen 18 und 30 Grad Neigung.

1.3 In den übrigen Gebieten Sattel- und Walmdächer. Die Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

Die festgesetzten Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

2.0 Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgaupen sind nur bei Dächern über 30 Grad Dachneigung zulässig. Sie dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,0 m und zwischen einzelnen Gaupen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgaupen müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse und dürfen ein Höhenmaß von 1,0 m (Fertigfenster einschl. Rahmen) nicht überschreiten. Die Dachneigung muß deutlich sichtbar sein. Die Eindeckung der Dachgaupe muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35° beträgt, gewährleistet ist, daß die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaupe das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

3.0 Grenzgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

4.0 Einfriedigungen
(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

geändert durch:
Änderungssatzung vom 15. Juni 2010

4.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen höchstens 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m (jeweils einschließlich eines Sockels von max. 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spanndrähte sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Bodelshausen, den 15.10.2010

gez.:
Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 23.12.2010

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

4.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis maximal 0,25 m Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.

4.3 Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf Gemarkung Hechingen-Sickingen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

III. Hinweise

Im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. Zeppelinstraße 30 befindet sich eine Altlast mit Handlungsbedarf B.

Bodelshausen, den 27.03.2006

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 30.06.2006

geändert durch:
Änderungssatzung vom 25.07.2006

Bodelshausen, den 26.07.2006

gez.:
Esslinger
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 28.07.2006