

## Textteil

zum

# Bebauungsplan „Am Burghof“

mit den

planungsrechtlichen Festsetzungen

und den

örtlichen Bauvorschriften

Stand: 22.02.2005

# Gemeinde Bodelshausen

- Landkreis Tübingen

Akten-Z.: 621.41

Teil-AZ: AM BURGHOF

Gesch.-Z.: II/1a-ds

## Bebauungsplan „Am Burghof“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 -3 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  
siehe Planeintragung

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ):  
(§ 20 BauNVO)  
siehe Planeintragung

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wird die Zahl der Vollgeschosse (z) gemäß § 20 BauNVO als zwingend festgelegt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Gebäudehöhe (Traufhöhe)

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt. Diese bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m.

2.4.2 Dachhöhe

Zur Gestaltung der Dachflächen wird eine Dachhöhe (DH) festgelegt. Sie ist zu messen zwischen dem dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und dem höchsten Punkt des Daches.

Die maximale Dachhöhe beträgt 6 m.

#### 3. Bauweise:

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6. Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Nicht überbaute oder der Parkierung dienende Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**II. Örtliche Bauvorschriften**

**1. Gestaltung der Dachflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 Dachneigung siehe Planeintragung.

1.2 Dachform:  
Die Festsetzungen im Plan beziehen sich auf die Hauptbaukörper.

1.3 Dachdeckung bei geneigten Dächern:  
Es sind Ziegel oder ähnliche kleinformatige Dachsteine zu verwenden.

1.4 Dachaufbauten:  
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Traufseite beträgt und der Abstand gegenüber dem Ortgang mindestens 2,00 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,00 m und zwischen einzelnen Gauben ein Abstand von mindestens 1,50 m beträgt. Die Fenster der Dachgauben müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse und dürfen ein Höhenmaß von 1,00 m (Fertigfenster einschließlich Rahmen) nicht überschreiten. Die Dachneigung muss deutlich sichtbar sein. Die Eindeckung der Dachgaube muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaube das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

**2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Als Werbezone ist nur die Fläche im Bereich des Erdgeschosses zugelassen. In den Fenstern der Geschosse über dem Erdgeschoss sind keine Werbungen erlaubt.

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

Einfriedigungen sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie für die Nutzung des Grundstückes unabweisbar notwendig und städtebaulich vertretbar sind.

### 4. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und unbelasteten Hofflächen ist entweder über Muldenrigolensysteme zu versickern oder über Rückhaltespeicher oder Zisternen mit Rückhaltevolumen gedrosselt und zeitverzögert in das öffentliche Gewässer einzuleiten.

### 5. Stellplätze und Hofflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Neu angelegte Stellplätze und Hofflächen (nicht jedoch Belade- und Umschlagsflächen für wassergefährdende Stoffe) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) auszuführen.

### 6. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

### 7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## III. HINWEISE

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Plangebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Beim Ausbau, Zwischenlagerungen und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu beachten.

Satzungsbeschluss am 12. April 2005

#### **Ausgefertigt:**

Bodelshausen, den 15. April 2005

gez.:  
Esslinger  
Bürgermeister

## **Gemeinde Bodelshausen**

- Landkreis Tübingen-

### **Satzung über**

### **die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Burghof“ und Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodelshausen am 12. April 2005 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Burghof“ beschlossen

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (§ 2 Nr. 1).

#### **§ 2**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem Lageplan, gefertigt am 22. Febr. 2005 durch das Planungsbüro ARS – Herrmann Hornung GmbH, Stuttgart,
2. dem Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, gefertigt am 22. Febr. 2005 und
3. der Begründung vom 22. Febr. 2005.

#### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bodelshausen, den 15. April 2005

gez. Esslinger  
(Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk:  
Diese Satzung ist durch die öffentliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt „Der Gemeindebote Bodelshausen“ am 03. März 2006 in Kraft getreten.

Bodelshausen, 07. März 2006

gez. Esslinger  
Bürgermeister