

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Mühlbachstraße I"

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)

Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Traufhöhe (TH): 4,00 m
Firsthöhe (FH): 8,00 m

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. 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.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen. Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Wie offene Bauweise, jedoch sind als Hausformen nur Einzelhäuser mit einer maximalen Breite (parallel zur Mühlbachstraße) von 9 m zulässig.

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

4.1 Baugrenzen entsprechend den Festsetzungen 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 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

7.3 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 Gestaltung von befestigten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Alle befestigten Flächen (ohne öffentliche Straßen) sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen (Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, wassergebundene Beläge usw.) auszuführen.

9.0 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.

10.0 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht entlang der Nordseite dient der Führung von Stromkabeln, Telefonleitungen, sowie Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen. Das Leitungsrecht darf nicht überbaut werden.

11.0 Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In dem im Lageplan als „Grünfläche mit wassertechnischer Anlage“ bezeichneten Bereich sind unterirdisch ein Regenüberlaufbecken, sowie ein Regenwasserableitungskanal verlegt. Eine Bebauung (auch mit Nebengebäuden) ist im gesamten Bereich nicht zulässig. Bäume dürfen nur außerhalb den Flächen, in denen die Abwasserbauwerke eingelegt sind gepflanzt werden. Der genaue Pflanzstandort ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Dachabwässer sind an den entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verlegten Regenwasserableitungskanal anzuschließen. Der Anschluss aller anderen Abwässer erfolgt an den in der Mühlbachstraße verlegten Abwasserkanal.

12.0 Pflanzgebote, Pflanzbindung

Für je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Sträucher sind nachzupflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig:

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

2.0 Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

3.0 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgaupen 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 Grad beträgt, gewährleistet ist, daß die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaupe das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

4.0 Grenzgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

5.0 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 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.

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

III. Hinweise

1.0 Dachbegrünung

Dachflächen von Garagenflachdächern können mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates versehen werden.

2.0 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen,“ zu beachten.

3.0 Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen. Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten, Baulager, Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Änderungssatzung vom 15. Juni 2010,
ausgefertigt am 15. Oktober 2010

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010