

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Kalkofen"

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

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die Gebäudehöhen werden im Lageplan als Traufhöhen (TH), gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet. Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Wie offene Bauweise, jedoch sind Einzel- und Doppelhäuser nur mit einer Länge von max. 20 m und Hausgruppen bis zur Länge von maximal 25 m zulässig.

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 die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegene Fläche insgesamt nicht größer ist 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)

Gebäudehauptrichtung 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 im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Von dieser Höhe kann nach oben und nach unten bis zu 0,3 m abgewichen werden.

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 Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bestehende Bäume sind 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

Auf Grund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) werden folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1.0 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In den mit D¹ bezeichneten Gebieten: Flachdächer und flachgeneigte Dachformen bis max. 15° Dachneigung.

In den sonstigen Gebieten: 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 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 Grad beträgt, gewährleistet ist, daß die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaupe das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

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

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

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

5.1 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.

5.2 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.

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

Die zulässige Gebäudetiefe wird auf maximal 15 m festgesetzt.

Bodelshausen, den 25. März 2004

gez. Esslinger
Bürgermeister
rechtsverbindlich: 23. Juni 2006

geändert durch:
Änderungssatzung vom 15. Juni 2010

Bodelshausen, den 15. Oktober 2010

gez.: Ganzenmüller
Bürgermeister
rechtsverbindlich: seit 23. Dezember 2010