

# Gemeinde Bodelshausen

- Landkreis Tübingen

Akten-Z.: 621.41  
Teil-AZ: ORTSMITTE  
Gesch.-Z.: II/la-ds

## Bebauungsplan „Ortsmitte“ Textliche Festsetzungen

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)

##### 1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gesamtgebietes gegliedert.

1.1.1 Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.1.2 Beherbergungsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von 60 Betten zulässig.

##### 1.1.3 MK 1:

Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

##### 1.1.4 MK 2:

Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO außer Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 3 BauNVO Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

##### 1.1.5 MK 3:

Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO außer Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 3 BauNVO. Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

##### 1.1.6 MK 4:

Zugelassen sind alle Nutzungen gemäß § 7 (2) BauNVO außer Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 3 BauNVO und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.

##### 1.1.7 MK 5:

Zugelassen sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

##### 1.1.8 MK 6:

Zugelassen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

#### 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 Höhe baulicher Anlagen

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

2.3.2 Es wird eine maximale Wandhöhe (WH max) festgesetzt. Sie ist zu messen zwischen der in der Zeichnung eingetragenen Bezugshöhe (BH) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.

Die maximale Wandhöhe beträgt bei:

Z = I: 5,00 m

Z = III: 9,50 m

2.3.3 Zur Gestaltung der Dachflächen wird eine Dachhöhe (DH) festgelegt. Sie ist zu messen zwischen der Obergrenze der zulässigen maximalen Wandhöhe und dem höchsten Punkt des Daches.

Die Dachhöhe beträgt bei:

MK 2 bis MK 6: 4,50 m

2.3.4 Im MK 1 können im Wege der Ausnahme abweichende Wandhöhen zugelassen werden, wenn dadurch die städtebauliche Gesamtansicht nicht beeinträchtigt wird.

2.3.5 Bei der Berechnung der maximalen Wandhöhe und der Dachhöhe werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht angerechnet.

**3. Bauweise:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

**4. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Auf den als „Fläche für Überdachungen und Rampen“ (VD) bezeichneten Flächen sind Rampen, deren Oberkante nicht über die festgesetzte Bezugshöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers reicht sowie Überdachungen bis in Höhe der für den Hauptbaukörper festgesetzten Wandhöhe (WH max) zugelassen.

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

Die Gebäudehauptrichtung hat der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu folgen.

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

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

**6. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

**7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

**8. Verkehrsflächen:**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

- 8.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 8.2 An den Einmündungen der Straße „Am Burghof“ und der Steigstraße in die L 389 sind Sichtfelder nach RAS-K-1-88 festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Felder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer frei zu halten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, jedoch nicht die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer verdecken.

**9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

- 9.1 An den mit „pfg 1“ bezeichneten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Hochstämme mit Stammdurchmesser mind. 18 – 20 cm. Gehölzarten siehe Grünordnungsplan.
- 9.2 Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind oder der Parkierung dienen, sind als gärtnerisch gestalteten Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 10.1 Im gekennzeichneten Bereich sind geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz des angrenzend geplanten Wohngebietes gegen Emissionen aus der Lieferzone vorzusehen.

**11. Maßnahmen zur Sicherung des Krebsbaches**

- 11.1 Im Bereich des als „renaturisierter Bachlauf“ gekennzeichneten Teilabschnittes des Krebsbaches ist das Gewässer zu öffnen, naturnah zu entwickeln und zu unterhalten.
- 11.2 Im Bereich des „verdolten“ Bachlaufes“ sind außerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Bauflächen bauliche Anlagen jeder Art (ausgenommen Parkplätze) nicht erlaubt.

**II. 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.

Im Bereich der Grundstücke Am Burghof 14 und Bahnhofstraße 8 sind aufgrund der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (Stand: April 1995) Altlastverdachtsflächen (Objekt-Nr. 01242 und 01243) mit dem Handlungsbedarf A (Archivieren nach historischer Erhebung) festgestellt worden. Dies ist vor der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich dieser Grundstücke zu beachten.

Bodelshausen, den 09. Juli 2002  
gez.

Esslinger  
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 17. Juli 2002

Änderungssatzung vom 12. Mai 2005  
gez.

Esslinger  
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 03. März 2006

Änderungssatzung vom 15. Juni 2010  
gez.

Ganzenmüller  
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010

**SATZUNG  
ÜBER  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE"**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. Aug. 1995 (GBl. S. 617) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. Okt. 1983 (BGBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161) wird folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplangebiet "Ortsmitte" beschlossen:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Ortsmitte.

**§ 2  
Örtliche Bauvorschriften**

**1. Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 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. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Farben und Materialien sind mit der Gemeinde abzustimmen und so zu wählen, dass das Gesamtbild der Ortsmitte nicht beeinträchtigt wird.
- 2.2 Im „MK 1“ ist im südöstlichen Bereich der „Fläche für Rampen und Überdachungen“ eine Eingangsüberdachung vorzusehen. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

## 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind als gestalterische Einheit mit dem Gebäude zusammen maßstäblich und farblich abzustimmen.
- 3.2 Als Werbezone ist nur die Fläche im Bereich des Erdgeschosses zugelassen. In den Fenstern der Geschosse über dem Erdgeschoss sind keine Werbungen erlaubt.
- 3.3 Werbeanlagen benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.
- 3.4 In MK 3 – 4 gilt: An jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite ist für jeden im Gebäude ansässigen Betrieb nur eine Werbeanlage mit einer Länge von max. 5,00 m zulässig. Senkrechte Steckschilder entlang der Fassade und Leuchtschriftzüge aus gebogenen Leuchtstoffröhren sind nicht erlaubt. Hinweisschilder sind nur bis 0,30 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei darf keine Seite über 0,60 m lang sein.

## 4. Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Automaten dürfen nicht über den Hausgrund hervor stehen. Sie sind in Nischen zu installieren.

## 5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

## 6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig bzw. kenntnisgabepflichtig.

## 7. Entwässerung (§ 74 (3) 2 LBO)

Für MK 1 gilt:

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers hat über offene Versickerungsmulden in den renaturierten Krebsbach zu erfolgen.

## 8. Stellplätze und Hofflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Neu angelegte Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Fahrbahn- und Gehbereiche innerhalb größerer Parkplätze sowie Lieferzonen.

## 9. Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

## 10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### § 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

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bodelshausen, den 17. Juli 2002

  
Esslinger  
Bürgermeister



Die vorstehende Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsmitte" wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09. Juli 2002 beschlossen und am 17. Juli 2002 öffentlich bekanntgemacht. Sie ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Bebauungsplanänderungssatzung wird hiermit ausgefertigt:

Bodelshausen, den 18. Juli 2002

  
Esslinger  
Bürgermeister

