

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Hannenbühl"

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
Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) § 8 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO

Für die Zulässigkeit von Nutzungen im GEe gilt § 8 BauNVO mit der Maßgabe, daß anstelle der in Abs. 2 Nr. 1 beschriebenen Gewerbebetriebe und Nutzungen nur solche i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässig sind.

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:
bei einem Vollgeschoss: 3,75 m
bei zwei Vollgeschossen: 6,10 m.

Die Gebäudehöhen werden im Lageplan als Traufhöhen (TH), gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut festgesetzt. Außenliegende Wärmedämmsschichten 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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Wie offene Bauweise, jedoch sind als Hausform Einzel- und Doppelhäuser nur bis zur Länge von

maximal 20 m und Hausgruppen bis zur Länge von maximal 25 m zulässig. Dies gilt nicht für die gewerbliche Bebauung in den Mischgebieten.

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

6.1 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.

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

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

6.4 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. 6.3. Nr. 6.4 gilt nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

7.0 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.

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

8.1 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.

8.2 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.

9.0 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BauGB)

Die zur Elektrizitätsversorgung der Flst.Nr. 3764/1, 3766, 3768 und 3770 erforderlichen Kabelverteilungsschränke entlang der Hechinger Straße können vom Versorgungsträger bei Bedarf innerhalb eines Streifens von 0,5 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt werden und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

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

1.0 Dachform
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig:

Sattel- und Walmdächer in den mit D¹ bezeichneten Bereichen. Ausnahmeweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

In den mit D² bezeichneten Bereichen Flachdächer und flachgeneigte Dachformen bis max. 15 Grad Dachneigung.

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 Dachgaube 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 Dachgaube 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 anzugeleichen.

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 1,50m (jeweils einschließlich eines Sockels von

max. 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spannrähte 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.

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

- Die zulässige Gebäudetiefe wird in den Bereichen, in denen abweichende Bauweise festgesetzt ist, auf maximal 15 m festgesetzt. Dies gilt nicht für die gewerbliche Bebauung in den Mischgebieten.

III. Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgenden Altlasten:

- a) Flst.Nr. 3751 (Mozartstraße 7) mit dem Handlungsbedarf B
- b) Flst.Nr. 3821/2 (Bahnhofstraße 48) mit dem Handlungsbedarf A.

Bodelshausen, 04.04.2006

z.:
Esslinger
Bürgermeister

Geändert durch

Änderungssatzung vom 15.10.2010
(rechtsverbindlich seit 23.12.2010)

Änderungssatzung vom 16.12.2015
(rechtsverbindlich seit 18.12.2015)

gez.:
Ganzenmüller
Bürgermeister

