

## Bebauungsplan "Dobelgraben"

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 (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Folgende Gebäudehöhen (Traufhöhen), gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen nicht überschritten werden:

bei einem Vollgeschoß: 3,75 m  
bei zwei Vollgeschoßen 6,25 m

Außenliegende Wärmedämmschichten 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

Es sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser 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

## Anlage 3

zur Bebauungsplanänderungssatzung

5 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes und ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 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. Die im Lageplan enthaltene Festsetzung von Kleintierställen bleibt von dieser Regelung unberührt.

#### 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

#### **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**

#### **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 sind nur bei Dächern über 30 Grad zulässig. Sie dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortgängen 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.

#### **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)

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 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.

Bodelshausen, den 20. März 2006

gez.  
Esslinger  
(Bürgermeister)

rechtsverbindlich seit: 30. Juni 2006

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

gez.  
Ganzenmüller  
(Bürgermeister)

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010