

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Bergwiesen"

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)
entsprechend den Festsetzungen im
Lageplan.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2
BauNVO

Es sind Einzelhäuser bis zur Länge
von maximal 20 m zulässig. Dies gilt
nicht für die Grundstücke
Pflaumengasse 21 und 23.

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

4.1 Baugrenzen entsprechend der
Festsetzung im Lageplan.

4.2 Entlang öffentlicher
Verkehrsflächen ist eine Fläche von
2 m Breite von baulichen Anlagen
freizuhalten, nicht überdachte
Stellplätze ausgenommen.

4.3 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.

4.4 Auf der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche sind
Nebengebäude gemäß Nr. I. 6.0
zulässig, sofern ein Abstand zur
öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m
eingehalten wird.

4.5 Für andere Nebenanlagen gilt §
23 Abs. 5 BauNVO.

5.0 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In jedem Gebäude sind max. 3
Wohnungen zulässig.

6.0 Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Auf jedem Grundstück ist ein
Nebengebäude bis 25 cbm
umbautem Raum in einfacher
Konstruktion (Holzschuppen oder
ähnliches) sowie ein
Kleingewächshaus zulässig.

6.2 Für die nördlich an den
Bergwiesenweg angrenzenden
Grundstücke gilt folgende
Festsetzung: Zwischen der
südlichen Baugrenze und dem
Bergwiesenweg ist ein
Nebengebäude im Sinne der Nr. 6.1
nur als Abstellraum oder als
Kleingewächshaus bis zu 25 cbm
umbautem Raum und bis zu einer
Maximalhöhe von 2,5 m ab
Bezugspunkt zulässig. Als
Bezugspunkt wird die Hinterkante
der Straßenfläche, gemessen in der
Mitte der zur Straße gelegenen
Grundstücksseite festgesetzt.

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

7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden.

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.

Im Bereich der Grundstücke Flurstück-Nr. 1626 und 1627 gilt entlang des Ortsweges Flurstück-Nr. 253/1 (Verlängerung Pflaumengasse) ein Abstand von mindestens 2,0 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zu- und Abfahrt über den Ortsweg 253/1 ist zulässig.

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° und einer Max. Höhe von 3,0 m 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 jeweiligen Bauverfahren festgesetzt.

9.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Einlegung und Unterhaltung des Abwasserkanals

und des Frischwasserkanals der Gemeinde Bodelshausen.

Die Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

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.

Abweichend hiervon gilt für die Flst.Nr. 1626/1 und 1626/2 folgende Festsetzung:

- a) Je 100 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum, sowie zwei standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 1 (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder/und Sträucher werden auf die sich ergebende Mindestzahl angerechnet.
- b) Bei Abgang eines mit Pflanzbindung gekennzeichneten Baumes ist dieser wieder durch eine standortgerechte Baumart zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.
- c) Innerhalb der im Lageplan mit PFG 1 bezeichneten Pflanzgebotsfläche ist je 2 m² mindestens 1 Strauch entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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 mit mindestens 30 Grad Dachneigung 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.

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.

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 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.

5.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsokkeln 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 auf maximal 15 m festgesetzt.

7.0 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Mit dem Hauptgebäude darf folgende Traufhöhe nicht überschritten werden:

Traufhöhe

bei 1 Vollgeschoß: 3,75 m
bei 2 Vollgeschossen: 6,10 m

Die Traufhöhe bemißt sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zum 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 Außenwandteil ergeben, bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge zugelassen werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhen werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht anrechnet.

Bodelshausen, den 06.07.1999

gez.:
Esslinger
(Bürgermeister)

Geändert durch Satzungen vom:
12.03.2002, rechtsverbindlich 20.04.2002
15.06.2010, rechtsverbindlich 23.12.2010
14.02.2012, rechtsverbindlich 11.12.2015
18.10.2017, rechtsverbindlich 12.05.2017
(rückwirkend)