

GEMEINDE BODELSHAUSEN
- Landkreis Tübingen -

Bebauungsplan "Rottenburger Straße II"

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 und Geschoßflächenzahl entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Entlang der Mühlbachstraße und nördlich des Wege Nr. 53/1 (Verbindungsweg Mühlbachstraße/Rottenburger Straße) sind nur Einzelhäuser zulässig mit einer Länge von max. 20 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 Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt 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)

Gebäudehaupttrichtung entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

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

7.1 Oberirdische 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.

7.2 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

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

7.2.2 Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die

Überdachung als Flachdach ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachformen gilt Nr. 7.2.1.

Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben.

2.0 Dachform (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Hauptgebäude:
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

2.2 Garagen:
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer.

3.0 Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

4.0 Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgaupen 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 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

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.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Gebäudehöhe (Traufhöhe) (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 4,00 m, bei zweigeschossiger Bebauung 6,10 m, gemessen von Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, nicht überschreiten.

Höhere Außenwandteile können bis zu 40 vom Hundert der Gebäudelänge zugelassen werden. Dasselbe gilt für

Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaube das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

5.0 Grenzgaragen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

6.0 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

6.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

6.2 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.

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

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010