

GEMEINDE BODELSHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"KIRCHSTRASSE I"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Unverbindlicher Auszug

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472/26452
Telefon 06232/67760
Email info@stadtplanung.com

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kirchstraße I"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Kirchstraße I" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und BGBl. III S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende wohnungsnaher Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt an der Hinterkante der für die Erschließung des

Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. 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.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei (versetzten) Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt. Garagen mit vollständig begrünten Dächern (Substrathöhe mindestens 6 cm) werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind entsprechend dem Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können zugelassen werden:

- an das Hauptgebäude angebaute Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten, wenn die dafür benötigte Fläche insgesamt höchstens 25 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt und ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird;
- Nebenanlagen nach Ziffer 5, wenn ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, "Carports") und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zu errichten. Je Grundstück ist eine Nebenanlage mit bis zu bis 25 m³ umbautem Raum zulässig. Der Abstand zwischen allseits offenen Garagen und öffentlicher

Verkehrsfläche muss mindestens 2 m, der von Garagen mindestens 5 m betragen.

6. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offenen Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 oder 3 Wohnungen zulässig; es gilt der Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Verkehrsgrün-, Fußgänger- und Spielbereich. Ihre Aufteilung ist nicht verbindlich.

Zu den Fuß- und Radwegen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum
-

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

9.2 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

- 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
In den zeichnerischen Festsetzungen sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bodelshausen für einen Abwassersammler sowie den verdolten Höllbach festgesetzt.
- 11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen; vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch hochstämmige heimische Obst- oder Laubbäume zu ersetzen.
- 13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

- 1. Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
- 2. Bodenschutz**
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Straßenausbaupläne

Die Straßenausbaupläne sind beim Ortsbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.

6. Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Das Merkblatt kann beim Ortsbauamt eingesehen werden.

7. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

Örtliche Bauvorschriften "Kirchstraße I"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten mit Ausnahme der "Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Herstellung von Parkplätzen und die Zulässigkeit von farbigen Dacheindeckungen vom 15.09.1999" alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Kirchstraße I" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

- **Dachform**

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig. Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie begrünt werden.

- **Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° auszuführen.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

- **Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine der Farbskala rot über braun bis anthrazit zu verwenden. Die Eindeckung mit glänzenden Materialien ist unzulässig. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Tonnendach, Schleppegauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First und zur Traufe 1,0 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 2,0 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,5 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Rand der Dacheindeckung der Gauben gemessen)

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

3. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Bodelshausen/Rottenburg am Neckar, den 08.05.2006

Esslinger
Bürgermeister
Gemeinde Bodelshausen
Landkreis Tübingen

Thomas Weigel
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung