

Gemeinde Bodelshausen

- Landkreis Tübingen

Bebauungsplan "Blöhstein"

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 Gebäudehöhen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m zulässig.

Bei abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

a1 Wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zur Länge von maximal 13 m (Erker nicht eingerechnet) zulässig.

a2 Wie offene Bauweise, jedoch sind auch Hausgruppen bis zur Länge von maximal 25 m zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

Geschlossene Bauweise gemäß § 3 BauNVO

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.

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. 5.0 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

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

5.0 Nebengebäude (§ 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 Offene Stellplätze müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag hergestellt werden.

7.2 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 4528/2 gilt dies nicht für den Bereich südlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.3 Mit Garagen ist zur Landesstraße 389 ein Abstand von mindestens 10,0 m, ansonsten ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.4 Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 10,0 m zur Landesstraße 389, ansonsten 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). Soweit die EFH im Lageplan zum Bebauungsplan nicht eingetragen ist, wird sie von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Von der im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen EFH darf +/- 0,10 m abgewichen werden.

9.0 Entsorgung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Regenwasser ist der Versickerung zuzuführen oder auf dem Grundstück in anderer Weise zu verwenden, z.B. für die Gartenbewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung. Es wird deshalb der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l je qm Dachfläche vorgeschrieben. Zu berücksichtigen sind sowohl die Dachflächen der Hauptgebäude, wie auch die der Nebengebäude (Garagen, Carports usw.).

Für die Befestigung von Hofeinfahrten, Stellplätzen, Fußwegen u.ä. sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Rasenpflaster, Schotterrassen, Ökorasen usw. zulässig. Diese müssen langfristig eine Regenwasserversickerung von mindestens 125 l/sec pro Hektar ermöglichen. Hierüber ist ein Herstellernachweis vorzulegen.

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

10.1 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.

10.2 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.

11.0 Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzgebot (§ 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.

12.0 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a1 gilt, ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Im übrigen Bereich sind in jedem Gebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig:

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

In dem mit D2 bezeichneten Bereich sind Flachdächer, Sattel- oder Walmdächer zulässig, jedoch für jede Hausgruppe einheitlich.

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)

Dachgauben 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 Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,0 m und zwischen einzelnen Gauben ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgauben 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 Gaubendächer 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 Grenzgebäude
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgebäude 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 1,50 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.

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 im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 15 m festgesetzt. Auf dem Flurstück-Nr. 4528/3 ist für die Gebäudetiefe die Nord-Süd-Richtung maßgebend.

7.0 Gebäudehöhen

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 Vollgeschoss: 6,10 m

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

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First. Soweit im Lageplan zum Bebauungsplan Firsthöhen eingetragen sind, dürfen diese nicht überschritten werden.

Bei der Berechnung der Gebäude höhen werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht angerechnet.

III. Hinweise

Soweit Grundstücke an die L 389 und die K6932 angrenzen sind zusätzlich zu den vorstehenden Bebauungsplanvorschriften das Straßengesetz für Baden-Württemberg, sowie die auf dessen Grundlage ergangenen Vorschriften zu beachten. Diese bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Es wird empfohlen, bei Vorhaben auf den Grundstücken, die an die L 389 und die K 6932 angrenzen, bereits im voraus die straßenrechtlich zu beachtenden Vorschriften mit der Straßenverkehrsbehörde abzuklären.

Im Bereich von Erdgasleitungen sind die vom Betreiber vorgegebenen Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bodelshausen, den 07. November 2001
gez.
Esslinger
Bürgermeister

Änderungssatzung vom 18. Mai 2004
Ausgefertigt am 24. Mai 2004
gez.
Esslinger
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 26. Mai 2004

Änderungssatzung vom 15. Juni 2010,
ausgefertigt am 15. Oktober 2010
gez.
Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 23. Dezember 2010