

## BEBAUUNGSPLAN GRAUBACHTAL/ ORTSMITTE

### ENTWURFSPLANUNG

Dr. Ing. Jürgen E. Koch – Freier Architekt  
Schanbacher Strasse 50, 73732 Esslingen, Tel. 0711- 3703810

Jochen Köber - Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Dettinger Str. 21, 73230 Kirchheim , Tel. 07021/47975

### BEBAUUNGSPLAN

Jochen Köber - Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
Dettinger Str. 21, 73230 Kirchheim , Tel. 07021/47975

Ingenieurbüro Bischoff, Nachfolger Thomas Herrmann  
73235 Weilheim a.d. Teck – Bahnhofstr. 9, Tel. 07023/95070

### GEFERTIGT:

73235 WEILHEIM a.d. Teck, den 14.11.2001

### VERFAHRENS-U. AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	14.12.1999
bekanntgemacht durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	12.01.2000
Auslegungsbeschluß	am	06.12.2000
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	29.01.2001
	bis	02.03.2001
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am	27.02.2002

73110 Hattenhofen, den 27.02.2002



- Reutter -  
Bürgermeister



Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am  
IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)

17.04.2002

**Textliche Festsetzungen**  
**"Graubachtal/ Ortsmitte"**  
**Gemarkung Hattenhofen**

Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141, 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL.S.617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 ( GBl.S.521).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- das Bundesnaturschutzgesetz ( BNatschG )i.d.F. vom 12.03.1987 , zuletzt geändert am 30.04.1998 (BGBl. I S.823)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u.§§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1 WB= Besonderes Wohngebiet §4a BauNVO**

Ausnahmen nach §4a Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO)

**WA= Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO**

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO)

**MI= Mischgebiet §6 BauNVO**

Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§1 Abs.6 BauNVO)

**1.1.2 Flächen für die Landwirtschaft §9 (1) 18a BauGB**

Innerhalb dieser Flächen für die Landwirtschaft sind Vorhaben nach §35 (4) 1 BauGB, insbesondere eine Änderung zu Wohnzwecken nach §35 (4) 1f BauGB, ausgeschlossen. Ferner darf nur ein Schuppen pro landwirtschaftlichem Betrieb errichtet werden. Dieser darf eine Baumasse von der im Lageplan eingezeichneten Kubatur nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch höhere Volumina zugelassen werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u.§§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.17 BauNVO wird durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Zahl der Vollgeschosse (Z) im MI,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Traufhöhen (TH )
- Firsthöhen (FH)

Die maximale Firsthöhe beträgt 11.5m bzw.13.0m. ( gemessen ab EFH s.o.), die maximale Traufhöhe 5.5m bzw.6.0m ( gemessen ab EFH s.o.), siehe Einschrieb Nutzungsschablone.

Diese wird von der EFH gemessen, die 10 cm über dem höchsten Punkt des Geländes, gemessen am Hausgrund, liegt.

- 1.3 **Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB , § 22 BauNVO  
entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.  
o= offene Bauweise  
a= abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise können Vordergebäude entlang der Verkehrsflächen so gebaut werden, daß geringere als die in § 5 Abs.4 u.7 LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße zulässig sind.  
Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Gebäude mit einseitigem Grenzanbau zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen ( §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB )**  
Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.  
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind beim Satteldach rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

- 1.5 **Zahl der Wohnungen ( §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB )**  
Pro Wohngebäude sind in **WA und WB** höchstens 3 Wohnungen zulässig.

- 1.6 **Flächen für Garagen und Stellplätze ( §9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO )**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bauland zulässig, Carports nur auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen.

- 1.7 **Pflanzbindung ( §9 Abs. 1 Nr.25b BauGB ).**  
Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu pflegen und zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

- 1.8 **Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträucher ( §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**  
In den Höfen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Bäume 1.Ordnung gem Artenangabe in der beiliegenden Liste mit dem in 1m Höhe gemessenen Stammumfang von 20-25cm zu pflanzen. Eine Standortabweichung bis zu 5m ist zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten möglich. Die unbefestigten Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Bei der Verlegung von Versorgungsleitungen in den öffentlichen Flächen ist das bestehende Pflanzgebot zu beachten. Notwendige Schutzmaßnahmen für die Bäume bei Nichteinhaltung der Mindestabstände sind durch die Versorgungsempfänger vorzunehmen.

- 1.9 **Geh-, Fahr-, Leitungsrecht ( § 9(1) 21 BauGB)**  
Gr,FR,LR Flächen, die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belasten sind zugunsten der privaten Flurstücke  
LR1 Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind zugunsten der Gemeinde für Ver- u. Entsorgungsleitungen

- 1.10 **Anzahl der Stellplätze ( § 74 (2)2 LBO**  
Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze anzulegen.  
Die Nachkommastelle ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO)

- 2.1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( §74 Abs.1 Nr. 1 LBO )**  
Grellfarbene und reflektierende Anstriche und Materialien sind unzulässig.  
Parabolantennen sind ihrem Anbringungsort farblich anzupassen.

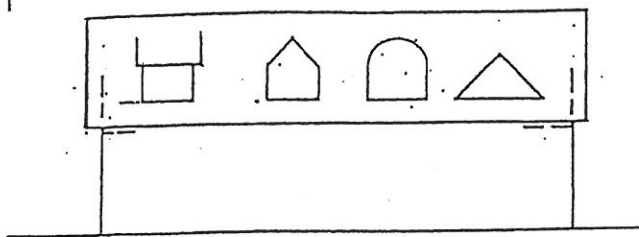
- 2.2. **Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ( §74 Abs.1 Nr. 1 LBO )**  
Dachform und – neigung müssen den Eintragungen im zeichnerischen Teil entsprechen.  
Dachdeckung der Satteldächer ist in roten bis rotbraunen sowie dunkelfarbigen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.  
Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente sind zugelassen.

2.3. Dachaufbauten, und Dacheinschnitte ( §74 Abs.1 Nr. 1 LBO )  
 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge, die Dacheinschnitte 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einzuhaltende Abstände: zum Ortgang 1.2m, zur Traufe 0.8m, zum First 0.6m,  
 zwischen einzelnen Aufbauten/ Einschnitten 1.2m

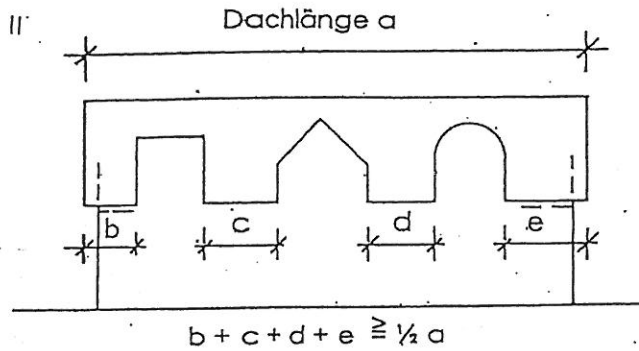
Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.  
 Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form aufweisen.

zeichnerische Erläuterungen:

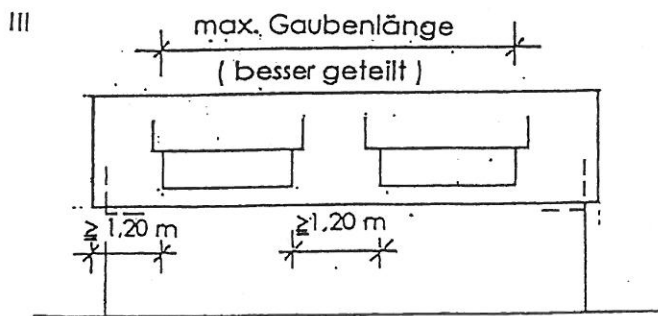


Gaubenformen ( je 1 pro Gebäude! ):

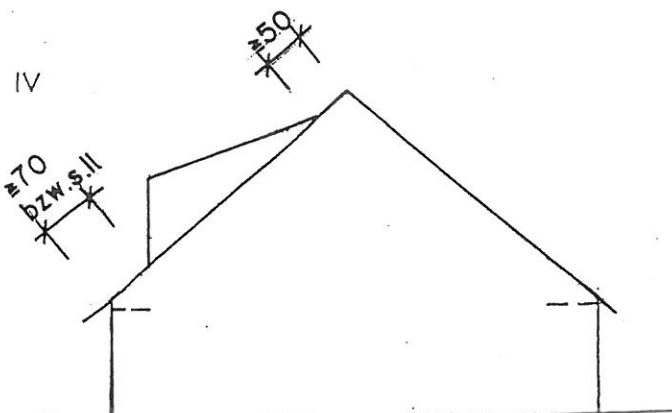
- Schleppgauben.
- Giebelgauben
- Runddachgauben
- Dreiecksgauben
- Flachgauben



Dachaufbauten in der Hausflucht:  
 Diese Formen gelten nicht als Dachgauben, sollen aber nach den Vorgaben für Dachgauben gestaltet werden.



Abstände der Gauben vom Ortgang und untereinander



Abstände der Gaube von First u. Traufe

- 2.4 Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Strassen (§ 74 (1) 3 LBO)  
Zwischen Gärten und öffentlichen Verkehrsflächen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken gem. Pflanzenliste sowie beidseitig begrünte Zäune bis zu einer Höhe von max. 80cm zulässig.  
Erforderliche Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in einer Höhe von bis zu 1.0m zulässig.  
Einfriedigungen zwischen den privaten Freiflächen sind als sockellose Holz- oder Drahtzäune in einer Höhe von bis 1.00m zulässig. Die Durchgängigkeit für Kleintiere an der Erdoberfläche ist durch eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten. Ausnahmen bei entsprechender Tierhaltung sind möglich.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,5 m vom bestehenden Gelände zulässig.  
Ausnahmsweise können auch höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden.

### **III. Hinweise**

- 3.1. Zusätzlich zu den notwendigen Bauvorlagen sind mit allen Baugesuchen folgende Nachweise zu erbringen: Hausinterne Wasserkreisläufe mit Regenwasser sowie die Freiflächen aufgeteilt in befestigte Flächen ( Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze) und Pflanzflächen mit Baumstandorten, sowie Mauern, Zäune und Sichtschutzwände.
- 3.2. Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.2. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden ( humoser Boden ) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Auf einen bodenschonenden Umgang ist zu achten.
- 3.3 Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt- Untere Wasserbehörde- einzureichen.
- 3.4 Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde wird ausdrücklich hingewiesen.  
Bei Beginn der Erdarbeiten, Abschleiben der Oberfläche und Aushub, ist rechtzeitig- mindestens 2 Wochen vorher- der Kreisarchäologe im Landratsamt schriftlich anzuzeigen ( Kreisarchäologie, Postfach 809, 73008 Göppingen, Telefon 07161/ 14201, Fax 07161/14649). Dem Kreisarchäologen oder seinem Beauftragten ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Befunde oder Funde auftreten, muß die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- 3.5 Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ( § 8a BNatschG ) ist als Anlage dem Bebauungsplan zugeordnet.

### **IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.