

28.04.76/ 18.08.81

Bebauungsplan " O b H o f e n "

L3

Textteil zum Bebauungsplan

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S.341), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Nov. 1968 (BGBI. I S.1238) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

1. Planerische Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO 1968)1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) § 5 Abs. 1 u. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (VGZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Nach Einschrieben im Lageplan

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1 b BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise = o

Abweichende Bauweise = a

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

Bei der abweichenden Bauweise sind bei der eingeschossigen Gartenhofbauweise Grenzbauten zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.

1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e und Nr. 4 BBauG in Verbindung mit §§ 69 u. 111 Abs. 1 LBO)Garagen sind ~~nur in~~ ^{innerhalb der Baustreifen sind auf} den mit GA bzw. GGA und "EGA" bezeichneten Flächen zulässig.

./.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)
(§ 9 (1) 2 u. 16 BBauG, § 111 (1) 4 LBO)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.9 Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die mit Leitungsrecht festgelegten Flächen werden zugunsten der Gemeinde belastet.

1.10 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die für den höhenmäßigen Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen oder Stützmauern werden auf den angrenzenden Grundstücken errichtet. Anstelle der Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern errichtet werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Garagen und Stellplätze

Für die Hauptwohnung sind 2 Stellplätze und für evtl. Einliegerwohnungen jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. (§ 69 (2) und 111 (2) (3) LBO). Im übrigen gelten die Richtwerte nach dem Garagenerlaß.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

2.2.1 Dachform

vorgeschrieben sind Satteldächer und Flachdächer kombiniert mit Pultdächern. Die Neigung der Pultdächer beträgt 15 °.

2.2.2 Firsthöhe

S. Eintragungen im Plan

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 3,50 m betragen.

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden bei geneigten Dächern nicht zugelassen.

2.2.4 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind dunkle Ziegel oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden. Für die giebelseitige Verkleidung des Dachgeschosses ist dunkles Material zu verwenden.

2.3 Gestaltung der unüberbaubaren Flächen sowie der Einfriedungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die unüberbaubaren Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und zu pflegen. Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind keine festen und geschlossenen Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Formhecken zulässig. Ausnahmen sind erforderliche Stützmauern.

2.4 Gehwegabgrenzungen

Entlang der Grenze zum öffentlichen Gehweg müssen Stellplatten versetzt werden. Dieser Anschluß muß spätestens bis zum Ausbau der Gehwege hergestellt sein, auch dann, wenn das Grundstück noch nicht überbaut wird.

2.5 Geländeschnitte

Mit dem Baugesuch sind 2 Geländeschnitte einzureichen, und zwar jeweils entlang der Giebelseiten des Gebäudes. Die Schnitte müssen sich jeweils von der Grundstücksgrenze bis zur Straßenachse erstrecken. Weitere Schnitte können, soweit diese zum Beurteilen des Vorhabens erforderlich sind, von der Baurechtsbehörde verlangt werden.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Alle Versorgungsleitungen im Gebiet des Bebauungsplanes sind zu verkabeln.

Genehmigt!
Reutlingen, den 25.2.82
Landratsamt



Rohlf
Dr. Rohlf

LANDRATSAMT REUTLINGEN
LANDRATSAMT REUTLINGEN