

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

1. Bebauungsplan „Gartenweg, 1. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 09.03.2023.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 09.03.2023

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 09.03.2023 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenweg“ vom 17.11.2008, in Kraft getreten am 04.09.2009 und werden wie folgt geändert und ergänzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Alter Text:

TH max. 3,50 m Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.

Die Traufhöhe eines Quergiebelns darf max. 1,50 m über der des Hauptgebäudes liegen, sofern die Breite des Quergiebelns die Hälfte der Gesamtlänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet und der Quergiebel nicht mehr als 1,50 m über die Außenwand des Hauptgebäudes hervortritt.

FH max. 8,50 m Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Unterkante Sparren am First.

Neuer Text:

Die Gebäudehöhe ist beschränkt

Satteldach

TH max.: 6,30 m Maximal zulässige Traufhöhe (- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -)

Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren.

Die Traufhöhe eines Quergiebels darf max. 1,50 m über der dem Hauptgebäude liegen, sofern die Breite des Quergiebels die Hälfte der Gesamtlänge des Hauptgebäudes nicht überschreitet und der Quergiebel nicht mehr als 1,50 m über die Außenwand des Hauptgebäudes hervortritt.

FH max.: 9,50 m Maximal zulässige Firsthöhe (- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Pulldach

GH max. 8,50 m Maximal zulässige Gebäudehöhe (- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -)

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

2.3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**Alter Text:**

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
(siehe zeichnerischer Teil)

Neuer Text:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**Alter Text:**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von mx. 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.

Neuer Text:

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.
Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.
Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Regelung zu den Grünflächen aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

2.6.1 Pflanzgebot 2 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die Regelung zum Pflanzgebot 2 aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

2.6.2 Erhaltungsgebot (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die Regelung zum Erhaltungsgebot aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

2.6.3 Bodenversiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)**Alter Text:**

Innerhalb der Baugrundstücke sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z. B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrassen, u. ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge, u. ä.) ist so weit als möglich zu verzichten.

Neuer Text:

Innerhalb der Baugrundstücke sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z. B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrassen, u. ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Hauszugänge, u. ä.) ist so weit als möglich zu verzichten. Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z. B. insbesondere: Kies, Glassteine, Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

2.9 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**Ergänzung:**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenweg“, in Kraft getreten am 04.09.2009.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Gartenweg, 1. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 09.03.2023.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 09.03.2023

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 09.03.2023 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gartenweg“ vom 17.11.2008, in Kraft getreten am 04.09.2009 und werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1.2 Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

SD - DN 35° - 45°

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung haben.

PD - DN 15° - 35°

Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15° - 35° zulässig.
(siehe zeichnerischer Teil)

Neuer Text:

Satteldach (SD): 20° bis 45°

Pultdach (PD): 5° bis 35°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung haben.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 27 ° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 40° auch als Schleppegauben zugelassen.

Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

Neuer Text:

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 75 % der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO)**Alter Text:**

Als Einfriedungen sind zulässig:

Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis max. 1,50 m Höhe, in Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m Höhe, und entlang der Erschließungsstraßen Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe.

Massive Grundstückseinfriedungen (Mauern) und Sockelmauern sind nicht zulässig.

Neuer Text:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen auszuführen. Einfriedungen aus Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig (Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger). Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

3.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**Ergänzung:**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Baugrundstück je 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor der Garage angerechnet werden.

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gartenweg“, in Kraft getreten am 04.09.2009.

Reutlingen, den 09.03.2023

Oberstadion, den 09.03.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Gartenweg, 1. Änderung“
2. Örtliche Bauvorschriften „Gartenweg, 1. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

13.12.2022

16.12.2022

02.01.2023 – 03.02.2023

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan)

09.03.2023

Ausgefertigt:

Oberstadion, den

13.03.2023

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

17.03.2023

Damit wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich

Oberstadion, den

17.03.2023

Bürgermeister