

**Gemarkung Böhringen
Gemeinde Römerstein
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan

„Poststraße – Burgstraße, 2. Änderung“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 10.05.2023

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Poststraße- Burgstraße, 2.Änderung“ Gemeinde Römerstein, Ortsteil Böhringen Landkreis Reutlingen

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße, 2. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 18. November 2021) soweit sie nicht, wie nachstehend aufgeführt, geändert oder neugefasst werden.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

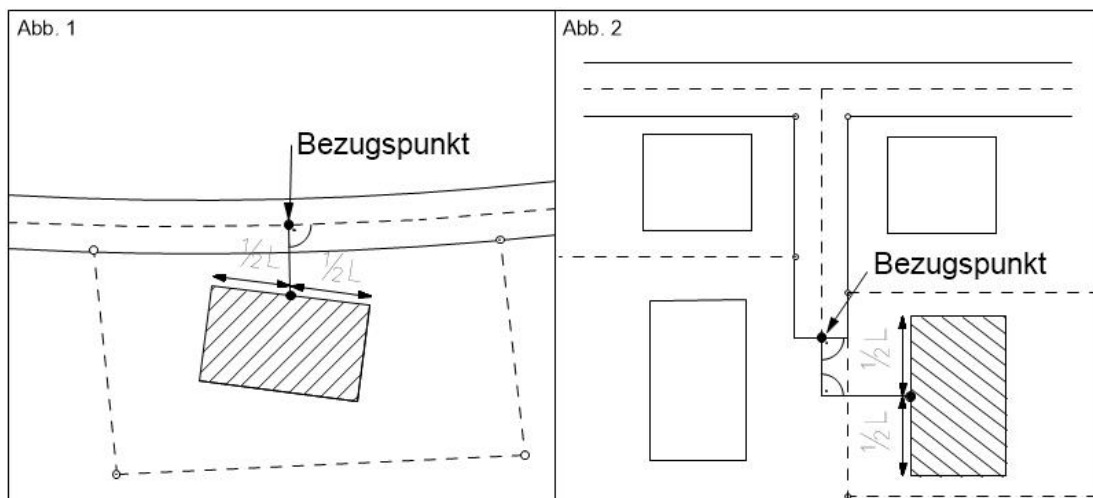
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die Bezugshöhe für die Angabe der maximalen Gebäudehöhen ist die Straßenachse in der Gebäudemitte (Abb. 1).

Ist ein Gebäude von einer Stichstraße erschlossen, so ist die Straßenachse am Ende der Stichstraße maßgeblich (Abb. 2).

Ist ein Gebäude von mehreren Straßen erschlossen, so ist die Bezugshöhe auszumitteln.



2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Höhe der Hauptgebäude darf, die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,0 m überschritten werden.

Hinweis

Gründe für Überschreitungen auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge können Rücksprünge, Quergiebel oder Dachgauben sein

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

o = offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Simse oder Überdachungen, sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m zulässig.

Dachvorsprünge sind allgemein bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Weitere Überschreitungen können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)

5.2 Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt.

5.3 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchiegel oder Winkelbau zugelassen. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

5.4 Rechtwinklige Winkelbauten sind nur in denen im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen

Bebauungsplan „Poststraße – Burgstraße, 2. Änderung“ Gemeinde Römerstein, Ortsteil Böhringen Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“ gemäß der am 18. November 2021 beschlossenen Satzung gelten unverändert weiter.

C. Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“ gemäß der am 18. November 2021 beschlossenen Satzung gelten unverändert weiter.

Aufgestellt: Pfullingen, den 10.05.2023

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Römerstein, den

.....
Bürgermeisterin Anja Sauer