

Landkreis: **REUTLINGEN**
Gemeinde: **GRAFENBERG**
Gemarkung: **GRAFENBERG**



ENTWURF

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“ für den Teilbereich Flurstück 291/14

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

Planverfasser



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 05.08.2024

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauGB und §13a BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB und Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet §3 Abs.2 BauGB am

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung §3 Abs.2 BauGB vom bis

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am

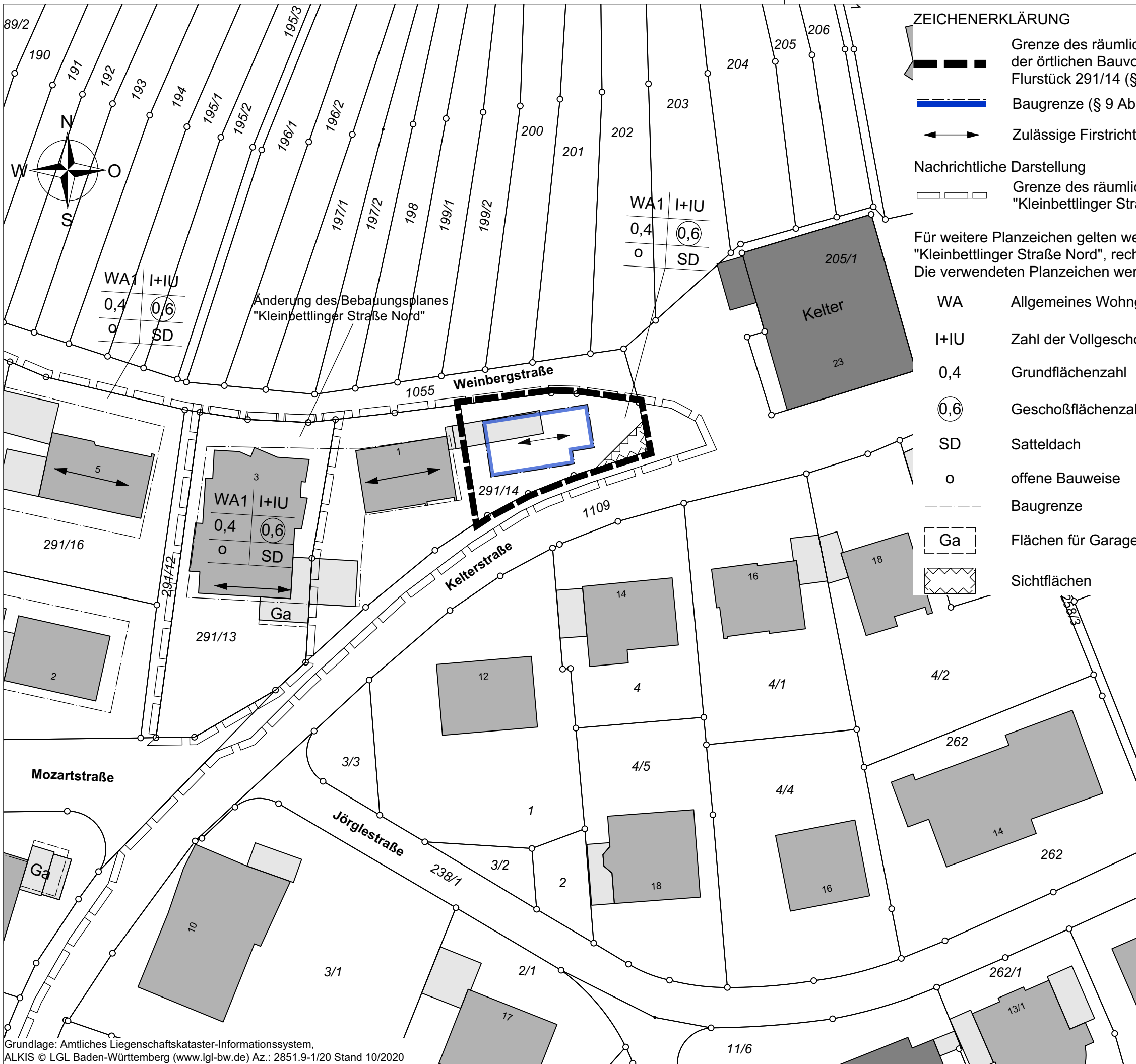
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für die Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 291/14 entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom - sind als Original, Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Grafenberg vom Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Grafenberg,

Volker Brodbeck - Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Kleinbettlinger Straße Nord" für den Teilbereich Flurstück 291/14 (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Zulässige Firstrichtung bzw. Gebäudeausrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes "Kleinbettlinger Straße Nord"

Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kleinbettlinger Straße Nord", rechtskräftig seit 11.02.1975.
Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I+IU Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- ⊙0,6 Geschosflächenzahl
- SD Satteldach
- o offene Bauweise
- - - Baugrenze
- Ga Flächen für Garagen
- Sichtflächen

Landkreis Reutlingen		 <small>Gemeinde Grafenberg</small>
Gemeinde Grafenberg		
Gemarkung Grafenberg		
Projekt Anderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Kleinbettlinger Straße Nord" für den Teilbereich Flurstück 291/14 ENTWURF		
Projekt	2024125	Dateiname 2024125-BPlan Änderung Kleinbettlinger Straße_vv24.vwx
Planverfasser	Nürtingen, den 05.08.2024	Projektleiter Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger
 MELBER & METZGER <small>VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION</small> Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieure@melber-metzger.de		Bearbeiter Dipl.Stadt- und Reg. Pl. T.Camilovic
		Blattformat DIN A3
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN		Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“ für den Teilbereich Flurstück 291/14

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“, rechtskräftig seit 11.02.1975 und dessen Änderungen mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

Hinweis:

Bei geänderten Maßfestsetzungen sind die bislang geltenden Maße nachrichtlich farblich markiert eingetragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1.1 Dachform:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) mit 25-38° (bisslang 25-30°) Neigung vorgeschrieben.

Bei Garagen (Ga) sind auch Flachdächer (DN 0°) zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zu 2/3 Gebäudelänge zulässig, sofern die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

- Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.
- Folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zum Ortgang mind. 1,25 m
 - zur Traufe mind. 0,50 m (bisslang 0,8m)
(Ansichtsmaß gemessen)
 - zum First mind. 0,80 m
(Ansichtsmaß gemessen)
 - zwischen einzelnen Dachaufbauten mind. 1,25 m
- Bei Reihen- und Doppelhäusern dürfen Dachaufbauten auf einer Grenze (gemeinsame Grenze zwischen den einzelnen Hausteilen) zusammengedrückt werden, wenn Form und Gestaltung der benachbarten Dachaufbauten aufeinander abgestimmt sind.
- Dachaufbauten nur bei Dächern mit mindestens 25° Neigung zulässig.

2.6. Gebäudehöhen:

2.6.1 Im WA1 max. 3,8 m (bisslang 3,5m)

wobei die Höhe auf der Talseite des Gebäudes max. 6,0 m vom gewachsenen Gelände betragen darf.

Hinweise

- Auf fachtechnische Gesetze und anerkannte Regeln der Technik wie DIN-Normen z.B. zum Bodenschutz, zum Erdmassenausgleich, zum Artenschutz, zum Grundwasserschutz, zum Wasserrecht und zum Denkmalschutz wird hingewiesen.
- Für jedes Bauvorhaben wird eine Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinbettlinger Straße Nord“, rechtskräftig seit 11.02.1975 und dessen Änderungen.