



- PLANZEICHNUNG (TEIL A)**
ZEICHENERKLÄRUNG
- 1. Festsetzungen zum Bebauungsgebiet**
- WA** Wasserversorgung
 - GA** Gasversorgung
 - DA** Abwasserentsorgung
 - TA** Telefon
 - EA** Energieversorgung
 - MA** Müllabfuhr
 - KA** Kanalisation
 - LA** Landschaftsschutz
 - PA** Parks
 - SA** Sportanlagen
 - TA** Tierhaltung
 - VA** Verkehrsflächen
 - WA** Wasserversorgung
 - GA** Gasversorgung
 - DA** Abwasserentsorgung
 - TA** Telefon
 - EA** Energieversorgung
 - MA** Müllabfuhr
 - KA** Kanalisation
 - LA** Landschaftsschutz
 - PA** Parks
 - SA** Sportanlagen
 - TA** Tierhaltung
 - VA** Verkehrsflächen
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
- WD, BD** **WA** Wasserversorgung
 - DN 30" - 40"** **GA** Gasversorgung
 - DN 30" - 40"** **DA** Abwasserentsorgung
 - DN 30" - 40"** **TA** Telefon
 - DN 30" - 40"** **EA** Energieversorgung
 - DN 30" - 40"** **MA** Müllabfuhr
 - DN 30" - 40"** **KA** Kanalisation
 - DN 30" - 40"** **LA** Landschaftsschutz
 - DN 30" - 40"** **PA** Parks
 - DN 30" - 40"** **SA** Sportanlagen
 - DN 30" - 40"** **TA** Tierhaltung
 - DN 30" - 40"** **VA** Verkehrsflächen
- 3. Erläuterungen der Nutzungszustände**
- W** Wohngebiet
 - M** Mischgebiet
 - A** Arbeitsgebiet
 - V** Verkehrsgebiet
 - L** Landschaftsschutzgebiet
 - P** Parkgebiet
 - S** Sportplatzgebiet
 - T** Tierhaltungsgebiet
 - V** Verkehrsflächen
- 4. Darstellungen ohne Normensymbole**
- W** Wohngebiet
 - M** Mischgebiet
 - A** Arbeitsgebiet
 - V** Verkehrsgebiet
 - L** Landschaftsschutzgebiet
 - P** Parkgebiet
 - S** Sportplatzgebiet
 - T** Tierhaltungsgebiet
 - V** Verkehrsflächen

GEMEINDE GOMADINGEN

**"STETTENER BERG" 1. BEBAUUNGSPLAN
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

M1:1000

Die Bebauungspläne und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B) vom 14.09.2006.

| | |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB | 15.02.2006 |
| Prüfamtliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 25.03.2006 - 14.03.2006 |
| Prüfamtliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 25.03.2006 - 18.03.2006 |
| Örtliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB | 25.04.2006 - 25.08.2006 |
| Bauordnungsbeschluss des Oberbürgermeisters gem. § 10 (1) BauGB | 14.06.2006 |
| Ausgabeort: | Gomadingen, den |
| Durch die örtliche Behörde mitgeteilt am: | Gomadingen, den |
| Im Bebauungsplan in Kraft getreten: | Bürgermeister |

14.06.2006 0029 6

KÖNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 BISMARCKSTRASSE 22 72784 REUTLINGEN
 TELEFON: 07121-1640-51 TELEFAX: 07121-1640-47
 DPL.-ING. CLEMENS KÖNSTER REGIERUNGSBAUAMTSTÄTTER FRIEDRICH ARCHITEKT+STADTPLANER

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "STETTENER BERG"

GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 1.1.1.2 **Ausnahmsweise zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.1.1.3 **Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen.

1.1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im WA (Allgemeines Wohngebiet):

| | |
|--------------------|--------|
| Traufhöhe (TH max) | 4,40 m |
| Firsthöhe (FH max) | 8,50 m |

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf:

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe ü. NN. (über Normal-Null) festgesetzt.

1.2.2 **Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 1.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Entlang öffentlichen Straßen und Wegen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.
- 1.5 **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig.
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfelder
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.7 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.
- 1.8 **Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.9 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 1.9.1 **Verkehrsgrünflächen V**
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.
- 1.9.2 **Private Grünflächen**
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

- 1.10 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) 16 BauGB)
Gewässerrandstreifen
Beidseitig der Oberkante der Uferböschung ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen auszubilden bzw. zu erhalten.
- 1.11 **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 (1) 18 BauGB)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
- 1.12 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
Maßnahme 1: Extensivierung von Wiesenflächen
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist über geeignete Pflegemaßnahmen, wie die Reduzierung der Mahd auf jeweils einen Schnitt im späten Frühsommer und im Herbst, einschließlich Abtransport des Mähguts und den Verzicht auf Düngemittel, langfristig die Ausbildung von kräuterreichen Wiesenflächen anzustreben.
- 1.13 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanzgebot 1: Straßenbäume 1
Entlang der Haupterschließungsstraße sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 5 m ist zulässig.
Pflanzgebot 2: Straßenbäume 2
Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Straßenbäume der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgebot 3: Wildgehölzhecken auf privaten Fläche
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind auf privater Fläche ein- bis zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren. Böschungsverbau ist nicht zulässig.
Pflanzgebot 4: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich zum Pflanzgebot 3 mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.14 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Laubbäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

1.15 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|-------------------|---|---------------------|
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Schwarzerle | - | Alnus glutinosa |
| Grauerle | - | Alnus incana |
| Hängebirke | - | Betula pendula |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatica |
| Gewöhnliche Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sommerlinde | - | Tilia platyphyllos |
| Bergulme | - | Ulmus glabra |

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Vogelbeere | - | Sorbus aucuparia |

Gebietsheimische Bäume für wechselfeuchte Standorte (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|----------------|---|---------------------|
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Schwarzerle | - | Alnus glutinosa |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Salweide | - | Salix caprea |
| Fahlweide | - | Salix rubens |

Straßenbäume:

| | | |
|-----------------------|---|----------------------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Rotblühende Kastanie | - | Aesculus carnea |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Apfeldorn | - | Crataegus 'Carrieri' |
| Rotdorn | - | Crataegus laev. "Paul's Scarlet" |
| Baumhasel | - | Corylus colurna |
| Stadtbirne | - | Pyrus calleryana |
| Straßen-Akazie | - | Robinia pseud. 'Monophylla' |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Mährische Eberesche | - | Sorbus aucuparia "Edulis" |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | - | Sorbus intermedia |

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | - | Corylus avellana |
| Zweigrieffliger Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Eingrieffliger Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | - | Rhamnus cathartica |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Weinrose | - | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | - | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |

Gebietsheimische Sträucher für feuchte Standorte (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

| | | |
|------------------|---|-----------------|
| Grauweide | - | Salix cinerea |
| Purpurweide | - | Salix purpurea |
| Korbweide | - | Salix viminalis |
| Wasserschneeball | - | Viburnum opulus |

- 1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)**
Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt für den Hauptbaukörper die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).
- Die EFH ist im Lageplan eingetragen; beim Bauvorhaben sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.
- Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.
- Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann die eingetragene EFH entsprechend der Hangneigung geändert werden.
- Von der im Lageplan festgesetzten EFH können bei besonderen topografischen Verhältnissen auf einzelnen Grundstücken von der Baurechtsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.
- 1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (9 (1) 26 BauGB)**
Anpassungen der bestehenden Geländeoberflächen zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zu dulden.
- 2. Hinweise**
- 2.1 Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- 2.2 Denkmalschutz**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
- 2.3 Bauvorlagen**
Den Bauvorlagen sind zwei Geländeschnitte mit Darstellung des Gebäudes und des bestehenden und geplanten Geländes und ein Bepflanzungsplan beizufügen. Dies ist wegen des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiets erforderlich.
- 2.4 Wasserschutzgebiet**
Beabsichtigt ist die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Brunnen Anhausen -Erw.-" (Weitere Schutzzone B, Zone III B) für die Grundwasserfassung von Hayingen-Anhausen / Indelhausen durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Rechtskraft der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern.

- 2.5 Erdwärme mit Erdwärmesonden in Wasserschutzgebieten**
Das Plangebiet liegt im der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets für den TB Anhausen WV Stadt Hayingen.
Aus hydrologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (3. Aufl. UVM 2001) in Wasserschutzgebieten entsprechende den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnungen die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist.
- 2.6 Geotechnik**
Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Kalksteinen des Oberjuras (Blank- und Massenkalkstein des Kimmeridge). Lediglich im Norden stehen junge Talfüllungen der Lauter an.
Im Talbereich der Lauter ist mit geringen, bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten im verkarsteten Untergrund ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Die Talsedimente bilden einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsanfälligen Baugrund. Die Kimmeridgekalksteine zeigen i.d.R. auch in Oberflächennähe Felscharakter, können aber stellenweise stark verkarstet sein. Bei geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zur Standsicherheit, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit und Baugrubensicherung sowie bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont im Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und -beratungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "STETTENER BERG"

GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 1.000

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Walmdach auszuführen, oder als Schleppdach in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
Flachdachgaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt sind.

2. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.
Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind Materialien in erdigen, ziegelroten, schwarzen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Flachdachgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

- 4. Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**
Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.
- 5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- 6. Private Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.
- 7. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)**
Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).
- 9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.
- 10. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende örtlichen Bauvorschriften verstößt:
 1. Dachform und Dachneigung
 2. Dachaufbauten
 3. Dacheindeckung
 4. Stützmauern
 5. Einfriedigungen
 6. Private Freiflächen
 7. Stellplatzherstellung
 8. Stellplätze
 9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 14.06.2005

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

Gomadingen, den 14.06.2005

Klemens Betz
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN "STETTENER BERG"

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STETTENER BERG“

GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 15.02.2005 |
| - Öffentliche Bekanntmachung | 18.02.2005 |
| Frühzeitige Beteiligung Bürger | 18.02.2005 |
| - Öffentliche Bekanntmachung | 28.02.2005 – 14.03.2005 |
| - Einsichtnahme / Erörterung | |
| Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange | 25.05.2005 – 18.03.2005 |
| Auslegungsbeschluss | 12.04.2005 |
| - Öffentliche Bekanntmachung | 15.04.2005 |
| - Öffentliche Auslegung | 25.04.2005 – 25.05.2005 |
| Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) | 14.06.2005 |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.



Gomadingen, den 14. Juni 2005


Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

- 3. März 2006

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich



Gomadingen, den - 3. März 2006


Bürgermeister