

Gemeinde Dettingen/Erms  
-Landkreis Reutlingen-

---

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanverfahren für das Quartier "Hülbener Straße/  
Schillerstraße/Goethestraße/Ermsstraße"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-  
erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993  
(BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung-BauNVO)  
i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990  
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des  
Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der  
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.  
April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnbaus im  
Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtli-  
cher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz -  
WoBauErlG) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 06.  
Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und  
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung  
1990-PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO)  
i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert am  
01. April 1985 (GBl. S. 51), am 22.02.1988 (GBl. S. 54)  
und am 08. Januar 1990 (GBl. S. 1)

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

II + D bedeutet: Zulässig sind 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß

Ausnahmsweise sind Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)  
GRZ 0,4, GFZ 0,8

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festgesetzt werden:

Für das gesamte Plangebiet

##### Traufhöhen (maximal)

Die Traufhöhen werden gemessen zwischen dem Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

##### Zahl der Vollgeschosse (maximal)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Plangebiet maximal II; zusätzlich ist ein DG zulässig.

Vollgeschosse	zulässig ist als Traufhöhe:
2 + DG	7,00

Die max. Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Länge jeder Traufseite einzuhalten.

#### 2.2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
o = offene Bauweise.

#### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt und durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone (Grundflächenzahl) festgesetzt.

#### 2.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig.

## **2.5 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) Nr. 4 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen und dgl.). Tiefgaragen sind generell zulässig.

Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nur erdüberdeckt (ca. 50 cm) und extensiv begrünt zulässig. Für Neubauten wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche 1,0 Stellplätze

Für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Grundfläche 1,5 Stellplätze

Für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 2,0 Stellplätze

Für gewerblich genutzte Flächen finden die "Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze" nach § 39 LBO i.d. jeweils gültigen Fassung Anwendung.

## **2.6 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb, Nebenanlagen i.S. von § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

## **2.7 Erdgeschoßfußbodenhöhe**

(§ 11 (2) LBO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

## **2.8 Pflanzgebot - Erhaltungsgebot**

Die mit "Pfg" gekennzeichneten Flächen sind als grün- oder kleingärtnerisch genutzte Flächen zu erhalten.

Ebenfalls zu erhalten sind vorhandene Bäume und Sträucher. Soweit diese abgängig sind, sind sie wieder durch einheimische Sträucher oder Bäume zu ersetzen.

## **2.9 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird gleichzeitig die Baulinie vom 27.11.1906 aufgehoben.

# **III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **3.1 Fassadengestaltung**

Für die Fassaden sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

## **3.2 Dachausbildung**

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

### 3.3 Dachform

Haupt- und Nebengebäude: Satteldach  
Garagen: Satteldach, Pultdach oder Flachdach

### 3.4 Dachneigung

Hauptgebäude: Satteldach 30° - 50°  
Garagen und Nebengebäude: Satteldach mind. 30° - 45°,  
Pultdach bis maximal 22°.

### 3.5 Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

### 3.6 Dachaufbauten:

Grundsatzbestimmungen

1. Dachaufbauten sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
2. Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig.
3. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den folgenden Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
  - a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach Sonderformen:
    - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
    - Gauben mit einem Segment- oder Rundbogendach
  - b) Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben

Allgemeine Bestimmungen für Dachaufbauten

Für die Gestaltung und Ausführung von Dachaufbauten gelten folgende Bestimmungen:

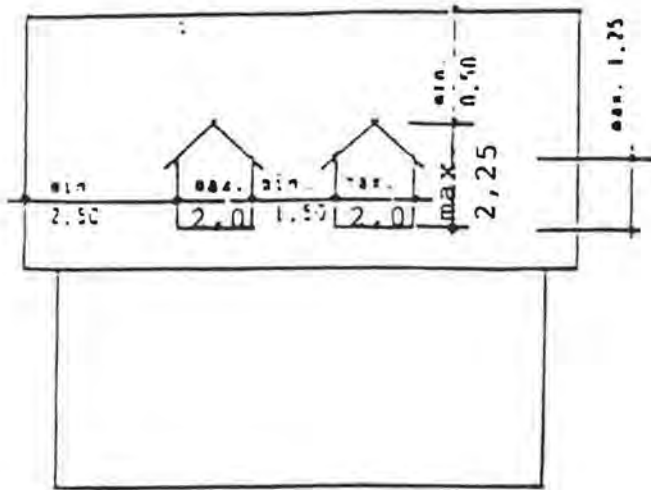
- Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der seitliche Abstand vom Ortgang zur Außenkante des Dachaufbaus muß mindestens 2,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten.
- Die Unterkante des Dachaufbaus muß mindestens 0,90 m über dem Schnittpunkt der OG-Decke mit der Dachhaut liegen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken; bei Verwendung von Blech erfolgt die Farbfestlegung im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachneigung oder der Fassade angepaßten Material, zu verkleiden.
- Im übrigen wird auf die nachfolgenden Skizzen verwiesen.

Zu Ziffer 3.5 der bauordnungsrechtl. Festsetzungen

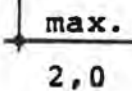
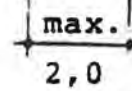
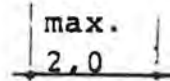
**Systemskizzen**

Aufgrund der textlichen Festlegungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind folgende Dachgauben bzw. deren Ausführungen zugelassen:

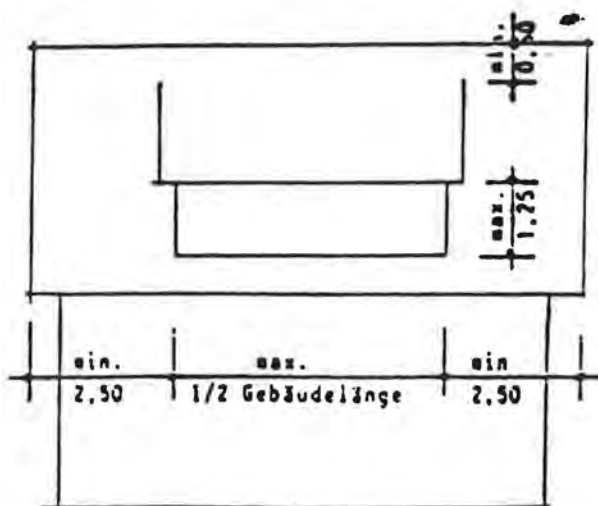
**1. GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN**



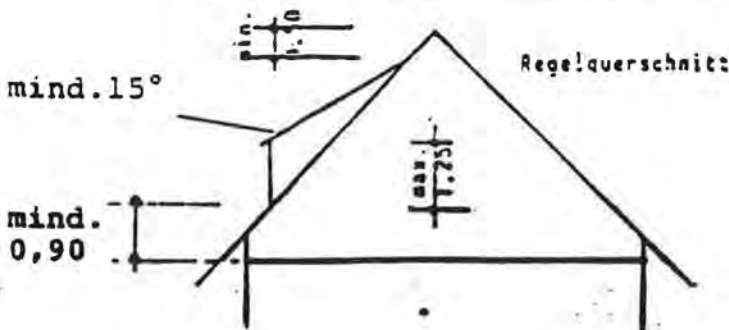
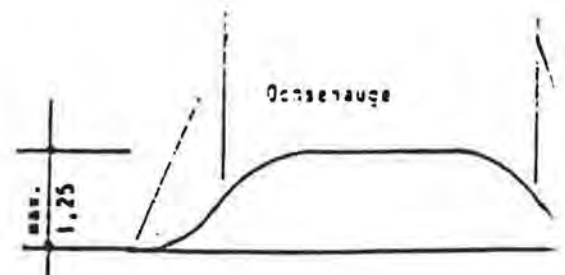
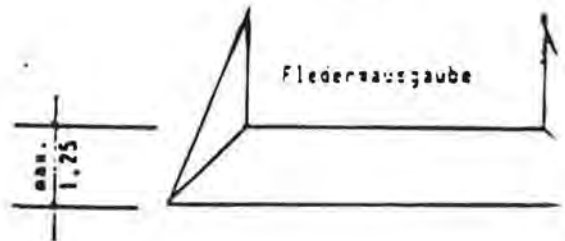
**Sonderformen**



**2. SCHLEPPGAUBEN**



**Sonderformen**





#### Einzelbestimmungen für Dachaufbauten

Für die zulässigen Dachaufbauten gelten folgende Einzelbestimmungen:

##### 1. Giebelständige Gauben

Die giebelständigen Gauben einschl. der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

- Die maximale Höhe, senkrecht gemessen von der Dachoberfläche bis zum First der Gaube, darf das Maß von 2,25 m nicht überschreiten.
- Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

##### 2. Schleppegauben

- Die Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestneigung von 15° aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppegauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppegaubendaches mit dem Hauptdach muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### 3.7 Geländegestaltung

Geländeänderungen müssen den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepaßt werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe - bezogen auf das natürliche Gelände - bedürfen einer separaten Genehmigung.

#### 3.8 Einfriedigungen

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen (Hecken, Zäune und Mauern) bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Freie Sichtverhältnisse an den öffentlichen Verkehrswegen sind zu berücksichtigen. An diesen Bereichen sind Zäune, Bepflanzungen und sonstige Sichthindernisse bis 0,80 m, bezogen auf die zugehörige öffentliche Verkehrsfläche, zulässig.

### IV. HINWEISE

#### 4.1 Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

**4.2 Altlasten**

Für Flächen, die als altlastenverdächtig anzusehen sind, ist vor einer baulichen Nutzung oder Veränderung eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.

**4.3 Satellitenempfangsanlagen**

Die Festsetzungen in der Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen vom 20.02.1992 gelten entsprechend.

**4.4 Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe**

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe haben hinsichtlich ihrer derzeitigen Nutzung und Betriebsgröße Bestandsschutz.

Dettingen/Erms, den 06.12.1993/28.03.1994

gez.:  
Beutler  
Bürgermeister

Ausgefertigt!  
Dettingen/Erms, den  
gez.:  
Beutler  
Bürgermeister

*s-Rückseite!*

Ausgefertigt!  
Dettingen i. E., den 18. Okt. 1994  
Bürgermeister:  
In Vertretung:



*H. Hegele*  
(Dr. Hegele)