

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 18.03.2025.

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

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 18.03.2025

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **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 18.03.2025 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“ vom 19.07.1994, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“ vom 20.06.1995, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.4 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Alter Text:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume auch Obstbäume) sind entsprechend den Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und einzuhalten.

Neuer Text:

Innerhalb des Baugrundstücks (Geltungsbereich des Bebauungsplans) sind zwei Bäume (heimische Laubbäume, auch Obstbäume) an einem beliebigen Standort zu pflanzen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und einzuhalten.

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

Alter Text:

Garagen als Bestandteil des Hauptbaukörpers, sind entweder innerhalb der überbaubaren Fläche oder außerhalb der Baugrenzen als Grenzbauten zu errichten.

Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Grenzbaugaragen sind auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur öffentl. Verkehrsflächen einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig

Änderungstext der 2. Änderung planungsrechtlichen Festsetzungen vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003; hier Ergänzung zur bisherigen Festsetzung:

Garagen und Stellplätze können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder nachbarliche noch öffentliche Belange entgegenstehen.

Neuer Text:

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen oder außerhalb der überbaubaren Fläche als Grenzbauten zu erstellen.

Vor Garagentoren ist ein Abstand von 5,00 m zur öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder nachbarliche noch öffentliche Belange entgegenstehen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 31.01.2003.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 18.03.2025.

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

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 18.03.2025

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 18.03.2025 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stockwiesen“ vom 19.07.1994, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)

2.3.2 Dachform / Dachdeckung / Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Dachformen bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s. u.).

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdeckung) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.

Änderungstext der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003; hier Ergänzung zur bisherigen Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den bisher zulässigen Satteldächern auch Flachfächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Neuer Text:

Als Dachformen bei freistehenden Garagen und bei Garagen am Hauptbaukörper sind Satteldächer, Flachfächer und Pultdächer zulässig. Das Material der Bedachung ist wie am Hauptbaukörper auszuführen; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer bzw. andere Nutzungen (z. B. Terrassennutzung, Solarnutzung, usw.). Der First bei Grenzbauten ist senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze auszuführen.

Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdeckung) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 31.01.2003.

Reutlingen, den 18.03.2025

Hohenstein, den 18.03.2025

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

Simon Baier
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“
- 2. Örtliche Bauvorschriften „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

18.03.2025

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

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

Hohenstein, den

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Hohenstein, den

Bürgermeister