

Rechtskräftig seit 21.9.72

KREIS GÖPPINGEN

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN GEM. RECHBERGH.

BEBAUUNGSPLAN

O b e r e G ä r t e n

Lageplan und Textteil

6A2.21

KREIS GÖPPINGEN

GEMEINDE: Rechberghausen GEMARKUNG: Rechberghausen

# BEBAUUNGSPLAN

## Obere Gärten

### Lageplan und Textteil

GEMEINDE RECHBERHAUSEN  
- ORTSBAUAMT -

Höhenbezugssystem: alt. System

Maßstab 1:500

Gefertigt:

Rechberghausen, den 08. Mai 1972

*Messer*  
Verm.-T.

Die Übereinstimmung der im Plangebiet dargestellten <sup>alten</sup> Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit der Festlegung im Liegenschaftskataster beglaubigt:



Göppingen, den 13. Sep. 1972  
Staatl. Vermessungsamt

*H. J. Müller*  
Reg. Verm. Dir.

# Verfahrensvermerke

## Bebauungsplan Obere Gärten

|  |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss:   |                | am 04.02. 1999  |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)<br>im Schurwaldbote Nr. 45 |                | am 11. 11. 1999 |
| Vorzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom 15.11.1999 | bis 29.11.1999  |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung  | vom 11.02.2000 | bis 10.03.2000  |
| Planfestlegungsbeschluss und Auslegungsbeschluss   |                | am 19.04.2000   |
| Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)<br>im Schurwaldbote Nr. 19         |                | am 17.02.2000   |
| Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt  | vom 22.05.2000 | bis 23.06.2000  |
| Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange   |                | am 08.05.2000   |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)  |                | am 24.10.2002   |

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt: Rechberghausen, den 30.12.2002



*W. Waibel*  
Walter Waibel  
stv. Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) durch öffentl. Bekanntmachung  
im Schurwaldbote Nr. 1/2

vom 9.01.2003

Rechtsverbindlich

ab 10.01.2003

Rechberghausen, den 09.01.2003



*W. Waibel*  
Walter Waibel  
stv. Bürgermeister

# Textteil

## zum Bebauungsplan „Obere Gärten“

Es gelten  
das BauGB i. d.F. vom 27.08.1997  
die LBO i.d.F. vom 08.08.1995  
die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990

In Ergänzung der Planzeichnung vom 08.05.1972, geändert am 01.03.2000 und am 19.08.2002, gefertigt vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald, wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

Definition Traufhöhe:

Bergseite Traufhöhe: Höhe der bergseitigen Gebäudeaußenwand, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche, und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Talseitige Traufhöhe: Höhe der talseitigen Gebäudeaußenwand, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche, und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

##### 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschrieb im Plan

##### 1.2.1 Bauweise – und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

#### 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

#### 1.4 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB dürfen bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

#### 2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan

Garagen können mit Flachdach erstellt werden.

## **2.2 Gestaltung der Gebäudefassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- schwarzfarbige
- grellfarbige Kunststoffe
- großflächiger glatter Beton
- Platten, Materialimitationen

## **2.3 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe. Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen (bepflanzen). Dies gilt ebenfalls für Garagen. Dies gilt ebenso für Flachdachteile mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> und einer Breite von mindestens 2 m. Soweit technisch erforderlich, ist für die Randstreifen der Flachdächer bzw. Flachdachteile eine andere Dachdeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

## **2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Offene Stellplätze und Zufahrten, ausgenommen Zufahrten zu Tiefgaragen, sind wassergebunden oder dem vergleichbar wasserdurchlässig herzustellen, d.h., geschlossene Oberflächenbeläge z.B. Asphalt oder Beton sind unzulässig. Platten- oder Pflasterbeläge dürfen nicht in Beton verlegt werden; sie sind mit Fugen zu versehen, die in ihrer Breite ca. 10 % der durchschnittlichen Kantenlänge des Belages betragen, maximal aber 3 cm. Einzelplatten dürfen nicht größer als 0,25 m<sup>2</sup> sein.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **2.6 Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig.

Stützmauern über 1,0 m Höhe sind nicht zulässig. Die Stützmauern sind durch immergrüne Kletter- oder Hängepflanzen zu begrünen.

Tote Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Hainbuche), deren Höhe max. 1,0 m über angrenzendem Niveau nicht überschreiten darf. Der Abstand zur Verkehrsfläche darf 0,50 m nicht unterschreiten. Wildzäune innerhalb der Hecken sind zulässig.

## **2.7 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

An jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

## **3. Aufzuhebende Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende bauliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Textteil gefertigt: 09.10.2002

Ausfertigung:

Dieser Textteil ist Bestandteil des schriftlichen Teils des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplans „Obere Gärten“ und der örtlichen Bauvorschriften, die in der Satzung vom 24.10.2002 bezeichnet sind.

Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung wurde eingehalten.

Rechberghausen, 30.12.2002

Walter Waibel  
stv. Bürgermeister



# TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

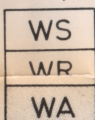
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO); Siehe Einschriebe im Plan
      - ~~1.1.1.1 Ausnahmen nach § 2 Abs.3, § 3 Abs.3, § 4 Abs. 5 § 8 Abs.3, § 9 Abs.3 sind gemäß § 1(4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise zulässig sind~~
      - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
      - 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO): Siehe Einschriebe im Plan  
Anmerkung: Bei Z sind den Zalen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit +U bzw. +D angefügt.
      - 1.1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
      - 1.1.2.3 Geschoßflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
      - ~~1.1.2.4 Baumassenzahl (§§ 16 u. 21 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan~~
    - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): Siehe Einschriebe im Plan
    - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)  
Firstrichtung u. Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet
    - 1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 sind - ausnahmsweise mit besonderer Genehmigung - ~~nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - zulässig~~
    - 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG und §§ 12 und 21a BauNVO)  
Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen - auch als Grenzbauten - zulässig.  
~~Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~  
Der Mindestabstand <sup>von</sup> der Straßenbegrenzungslinie muß jedoch 450 m betragen. Die Übersichtlichkeit an Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.
    - ~~1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1b u. Nr. 16 BBauG, § 111 Abs.1 LBO)  
Die Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.~~
    - 1.7 Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr. 11 BBauG) der Post u. der Neckarwerke sind im Erdreich zu führen. An Straßenseiten ohne Gehweg sind die Zuleitungskabel in den Vorgärten zu verlegen.
  2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (3) BBauG u. § 111 LBO)
    - 2.1 Gebäudehöhen (§§ 15 u. 111 Abs.1 Nr.1 LBO): Siehe Einschriebe im Plan  
(Gemessen vom Schnittpunkt zwischen Hausgrund u. festgelegter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut)
    - 2.2 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO): Siehe Einschriebe im Plan
    - 2.3 Dachneigung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO): Siehe Einschriebe im Plan: Garagen dürfen mit Flachdach erstellt werden.  
~~Dachneigung der Garagen:~~
    - 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 050 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind zulässig.
    - 2.5 Dachaufbauten (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
    - 2.6 Kniestöcke (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis 050 m zulässig.
    - 2.7 Dachdeckung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO): Die Deckung der Satteldächer muß mit Ziegeln (möglichst engobiert) erfolgen.  
Garagen dürfen mit getönter Wellblechplatten bedeckt werden.
    - 2.8 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO): An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit nicht beeinträchtigt werden. Die Einfriedigungen an öffentl. Straßen u. Wegen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie dürfen eine Höhe von 020 m nicht übersteigen. Geschlossene Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 020 m zulässig, Einfriedig. aus Metall oder Draht sind unzulässig.
    - 2.9 Trafostation (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO): Die geplante Trafostation darf nur als Garagenstation erstellt werden.
  3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BBauG)  
Anbauverbot siehe § 5 Abs.1 FStrG bzw. § 24 Abs. I LStr.G
  4. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN  
Alle früher im Plangebiet getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben, insbesondere die Baulinien vom 08.04.1904 u. 22.08.1894 der Garten-Walgener-Oberwälder u. Friedhofstraße.
  5. Straßenhöhen u. Visiere wurden vom Verm. B. Straub übernommen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ZUTREFFEND

ENTFÄLLT

**Wohnbauflächen**



- Kleinsiedlungsgeb. § 2 BauNVO
- Reine Wohngeb. § 3 BauNVO
- Allgem. Wohngeb. § 4 BauNVO

**Ga Garagen  
Gewerbl. Bauflächen**



- Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Industriegeb. § 9 BauNVO

**Gemischte Bauflächen**



- Dorfgebiet § 5 BauNVO
- Mischgebiete § 6 BauNVO
- Kerngebiete § 7 BauNVO

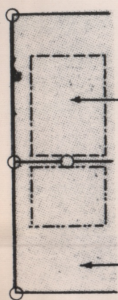
**TGa Tiefgaragen**

**Sonderbauflächen**

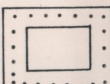


- Wochenendhausgebiete § 10 BauNVO
- Sondergebiete § 11 BauNVO

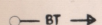
**Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)**



- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs.1 Nr.1b BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO) zugl. best. Flurstücksgrenze
- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO) zugl. best. Flurstücksgrenze
- Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)



- Flächen od. Baugrundstücke f. d. Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 u. § 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe f BBauG)
- Schule
- Kindertagesstätte Kindergarten
- Kirche

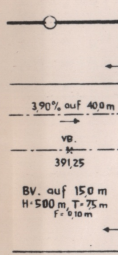


- Bebauungstiefe (§ 23 Abs.4 BauNVO)

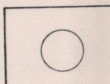


- Stellung d. Gebäude (§ 9 Abs.1 Buchstabe b BBauG)
- Firstrichtung wie i. Plan eingezeichnet
- Firstrichtung d. bestehenden Gebäude
- Firstrichtung der geplant Gebäude
- Gebäudestellung bei Flachdach

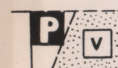
**Verkehrsfl. (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)**



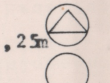
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- 3,90% Gefälle in Richtung d. Pfeils auf 400m Länge
- Straßenachse u. Schnittpkt. zweier Str. v. (VB) m. Höhe 391,25m
- Bogenvisier auf 150m L. mit Höhenrad. 500m, t=Tangentenl. f=Scheitelabstand
- Fahrbahn
- Schrammbord



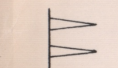
- Flächen f. Vers. Anl. od. f. Verwertung od. Beseitigung v. Abwasser od. fest Abfallstoffen (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.1 Nr.5 u. 7 BBauG)
- Umformerstation



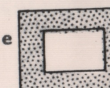
- Öffentl. Park- u. Grünfl. als Bestandteil v. Verkehrs anl. i. S. d. § 127(2) 3 BBauG
- Straßenbegrenzungsl. u. Begr. sonstiger Verkehrsflächen



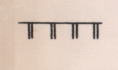
- Führung oberird. Vers. Anl. u. Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 u. § 9 Abs.1 Nr.6 BBauG)
- Elt.-Freileitung über 10 kV mit Masten
- Hauptleitung für
- Elt.-Fernkabel u. Kabel über 10kV
- Hydrant
- Kanalschacht



- bestehende Grenze d. Ortsdurchf. (§ 8 Abs.1 Straßengesetz f. BaWÜ)
- ohne Anchl. (Zufahrt) d. Grundst. an d. Verkehrsfläche (§ 20 Abs.1 Straßengesetz f. Ba-WÜ)



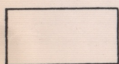
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 u. § 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)



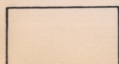
- Sichtfl. (§ 9 Abs.1 Nr.1b u. Nr.6 BBauG, § 111 Abs.1 LBO)



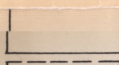
- Spielplatz
- öffentl. Grünfl.



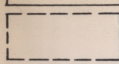
- Flächen für d. Landwirtschaft u. für d. Forstwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.8 u. § 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)



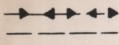
- Wasserflächen u. Flächen für d. Wasserwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.6 BBauG)



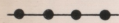
- Flächen f. Ausnutzung od. für d. Gewinnung v. Bodenschätzen (§ 5 Abs.2 Nr.7 u. § 9 Abs.1 Nr.9 BBauG)



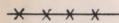
- Flächen f. Stellplätze u. Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe e u. Nr.12 BBauG)
- Stellplätze St. Gemeinschaftsstellpl. GSt Garagen Ga Gemeinschaftsgaragen GGa



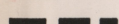
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)



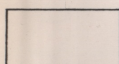
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(4) BNVO)



- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 111(1) LBO)



- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs d. Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBauG)



- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Plan

Schema der baul. Nutzung und sonst. Festsetzungen (vergl. Einschriebe i.)

|   |   |
|---|---|
| <u>Baugebiet</u> (§§ 1-15 BauNVO)<br>(Art der baul. Nutzung)  | <u>Zahl d. Vollgeschosse</u> § 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 LBO<br>z.B. II Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze) mit Höhenbeschränkung<br>z.B. (II) Zahl d. Vollgeschosse (zwingend) <sup>hier</sup> 2-geschossig |
| <u>Grundflächenzahl</u> (§§ 16 u. 19 BauNVO)<br>z.B. 0,4  | <u>Bauweise</u> (§ 22 BauNVO)<br>o = offene Bauweise<br>b = besondere (abweich.) Bauweise   |
| <u>Geschoßflächenzahl</u><br>(§§ 16 u. 20 BauNVO)<br>z.B. (0,7)   | g = geschlossene Bauweise<br>△ = nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig<br>△ = nur Hausgruppen zulässig   |
| <u>Dachform</u> (§ 111 Abs. 1 LBO)<br>SD = Satteldach<br>WD = Walmdach FD = Flachdach<br>PD = Pultdach SHD = Sheddach | <u>Dachneigung</u> (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)<br>z.B. 22° - 30°   |
| <del>maximale Traufhöhe berg-</del><br><del>seits</del> (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                                      | maximale Traufhöhe talseitig (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)   |

## VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG  
öffentlich ausgelegt vom bis

Ort u. Zeit der öffentl. Auslegung bekannt gemacht am  
bzw. in der Zeit vom bis  
durch

Als Satzung gemäß § 11 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom  
mit Erlaß vom Nr.

Öffentl. ausgelegt mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom bis

Genehmigung sowie Ort u. Zeit der öffentl. Auslegung bekannt gemacht am  
bzw. in der Zeit vom bis  
durch

In Kraft getreten am

Rechberghausen, den

19

Bürgermeister