

Gemeinde Rechberghausen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Oberhausen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB), die Landesbauordnung (LBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichenverordnung 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

MD : -Dorfgebiet (§5 BauNVO)

1.1.2 Einschränkungen

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach §5 Abs. 2, Nr. 5-9 nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 bis 21 a BauNVO

Grundflächenzahl: 0,4
Traufhöhe: 6,00 Meter

Definition:

Traufhöhe: Maßgebend ist das Mittel der Höhen der Gebäudeaußenwände, senkrecht gemessen in Gebäudemitte zwischen vorhandener Geländeoberfläche, und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. (Bei einer Giebelwand handelt es sich bei der einzuhaltenden Beschränkung um das arithmetische Mittel der Höhen an beiden Wandenden).

1.1.4 Anzahl der Wohnungen - §9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig

1.2 Bauweise

1.2.1 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise.

1.3 Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.

1.4 Anschluß an Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau-GB

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

2. Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Baukörper

Die Hauptbaukörper sollen eine rechteckige Grundrissform mit mittigem First aufweisen. Haupt und Nebengebäude sind hofraumbildend anzuordnen.

Es sind nur hochrechteckige Fensterausschnitte zulässig. Größere Ausschnitte (Tore) aus den Wandflächen sind (nur an einer Wandseite) als großflächige Verglasungen zulässig.

2.2 Gestaltung der Gebäudefassaden - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- schwarzfarbige
- grellfarbige Kunststoffe
- Plattenverkleidungen
- Materialimitationen.

Putzflächen dürfen nicht mit grellfarbigen Anstrichen versehen werden. Sichtbetonflächen sind in den Sockelbereichen zulässig. Holzverschalungen sind in natürlicher Farbgebung zu belassen oder dürfen nur mit Farbtönen aus der Erdfarbenscala gestrichen werden.

2.3 Dachform - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Neigung zwischen 42° und 48° auszuführen. Bei Nebengebäuden und Anbauten sind ausnahmsweise auch mit dem Hauptgebäude verbundene Pultdächer mit mind. 10° Dachneigung zulässig.

Dachüberstände dürfen max. 50 cm betragen. Sie sind in traditioneller Weise mit Ortgangbrett und -hängebrett, sowie mit Kastengesims an der Traufe mit vorgehängter Dachrinne auszuführen.

2.4 Gestaltung der Dächer - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dacheindeckung ist in nur in glatten, naturroten Ziegeln (Biberschwänze, Strangfalzziegel usw.) oder ziegelähnlichem Material zulässig.

Soweit technisch erforderlich, ist für die Randbereiche der Dächer oder für Kleinflächen eine andere Dachdeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.

Dachaufbauten: Dachgauben sind nur als Schleppegauben zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mind. 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind von Traufe und First deutlich abzurücken.

Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge zulässig, die Länge der einzelnen Gauben darf 5 Meter nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht übersteigen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO

Zugänge und Zufahrten zu Wohngebäuden, sowie die den Wohngebäuden zugehörigen Stellplätze und Garagen mit Zufahrt, sind wassergebunden oder dem vergleichbar wasserdurchlässig herzustellen.

Das bedeutet:

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 druchschnittlichen Kantenlänge des Belages betragen, maximal aber 3 cm.

Einzelplatten dürfen nicht größer als 0,25 m² sein.

2.6 Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen, Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

Stützmauern von mehr als 1 m Höhe - gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche - sind nicht zulässig. Stützmauern sind nur als Ortbetonkonstruktionen in naturgrauer Farbe zulässig.

Soweit Grundstücke terrassenartig mit mehreren Stützmauern gestaltet werden, ist zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Stützmauern sind durch immergrüne Kletter- oder Hängepflanzen zu begrünen.

Bei lebenden Einfriedungen darf der Abstand zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht unterschreiten.

Einfriedungen sind zulässig als:

- Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche),
- Senkrechte Holzlattenzäune
- Maschendrahtzäune innerhalb der zugelassenen Hecken,

Einfriedigungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1m über dem angrenzenden Gelände zulässig

2.7 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist maximal nur eine Außenantenne zulässig.

2.8 Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1m² zulässig. Grelle Farben sowie Leuchtfarben sind unzulässig.

3. Hinweise

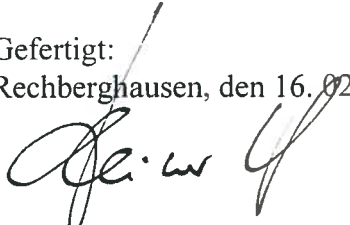
3.1 Bei Neubauten kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen und anerkannten Geländeschnitten verlangt werden.

3.2 Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gefertigt:
Rechberghausen, den 16.02.2000


Reiner Ruf
Bürgermeister



Ausfertigung:

Diese Zeichenerklärung mit Textteil stellt den schriftlichen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Oberhausen und der örtlichen Bauvorschriften dar, der in der Satzungen vom 26.06.2002 bezeichnet ist.

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

Rechberghausen, 1.10.2002


Reiner Ruf
Bürgermeister



Gemeinde Rechberghausen
Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald
Landkreis Göppingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Oberhausen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rechberghäuser Teilort Oberhausen ist derzeit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entsprechend des § 34 BauGB anzusehen. Um einen weitergehenden Schutz für die in Oberhausen bestehende Landwirtschaft zu gewährleisten und auch gestalterische Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu verhindern, wird ein Bebauungsplan für Oberhausen aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für Oberhausen ist der Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. In begrenztem Rahmen soll aber auch eine Ergänzung der baulichen Struktur Oberhausens durch einzelne Neubaumaßnahmen ermöglicht werden. Dabei soll durch die Vorgaben des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass der besondere dörfliche, durch die Landwirtschaft geprägte Charakter der Ansiedlung erhalten bleibt, und durch entstehende Neubauten in positiver Weise unterstützt wird. Bauvorhaben müssen sich daher in Gebäudeform, Fassadenausbildung und Materialwahl an die traditionellen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude anlehnen. Die weitere Entwicklung des Ortsteils soll ihren Beitrag dazu leisten, die Homogenität des idyllischen Ortsbilds zu verbessern. In jedem einzelnen Bauvorhaben sollte sich die Auseinandersetzung mit der besonderen örtlichen Lage und dem ländlichen Charakter Oberhausens widerspiegeln. Bei der künftigen Entwicklung dieses Bereiches soll sichergestellt werden, dass sich Oberhausen auch weiterhin vom Charakter eines Einfamilienhaus-Neubauebiets deutlich abhebt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wird aus dem am 12.12.1997 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Oberhausen ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

In den Bebauungsplan wurden nur die Grundstücke miteinbezogen, für die bereits bisher eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) also auch ohne Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde daher verzichtet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bisher war der Weiler Oberhausen nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Grenzen zum Außenbereich eindeutig festgelegt. Der Bebauungsplan berührt und grenzt an keinen bestehenden Bebauungsplan.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorhandene Baubestand in Oberhausen dient vorwiegend der Landwirtschaft. Es sind ebenfalls Wohngebäude ohne Zusammenhang mit der Landwirtschaft vorhanden. Das Plangebiet umfasst einzelne Grundstücke, auf denen eine Neubebauung in geringem Umfang möglich ist.

6. Erschließung und Versorgung

Für den Bereich Oberhausen sind keine neuen Erschließungs- und Versorgungsanlagen geplant.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Der typisch ländliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben und nur punktuell durch neue Wohngebäude ergänzt werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung als Dorfgebiet wird das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten für Oberhausen festgesetzt.

Die Nutzung wird auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, eine Höhenbeschränkung der Traufhöhe wird in die planerischen Festsetzungen aufgenommen. Durch weitere gestalterische Vorgaben soll eine dem typischen landwirtschaftlichen Charakter des Gebiets entsprechende Bebauung erreicht werden.

8. Zulässigkeit von Vorhaben

Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden, um den idyllischen Charakter des Bereiches nicht durch negative Folgewirkungen zu beeinträchtigen.

Betriebe des Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sichergestellt ist, dass sie den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Entsprechendes gilt für sonstige Gewerbebetriebe.

Gefertigt 01.02.00

**Ausgefertigt:
Rechberghausen, 1.10.2002**

**Reiner Ruf
Bürgermeister**



Satzungen über den Bebauungsplan Oberhausen und die örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2002 gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan Oberhausen und die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberhausen ist der Lageplan vom 01.02.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2

Bestandteil der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 01.02.2000 gefertigt vom Architekturbüro Zoller
2. Textteil vom 16.02.2000.

Die Begründung liegt als Anlage bei.

Die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus dem

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 01.02.2000 gefertigt vom Architekturbüro Zoller
2. Textteil vom 16.02.2000.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rechberghausen, den 26.06.2002


Reiner Ruf
Bürgermeister



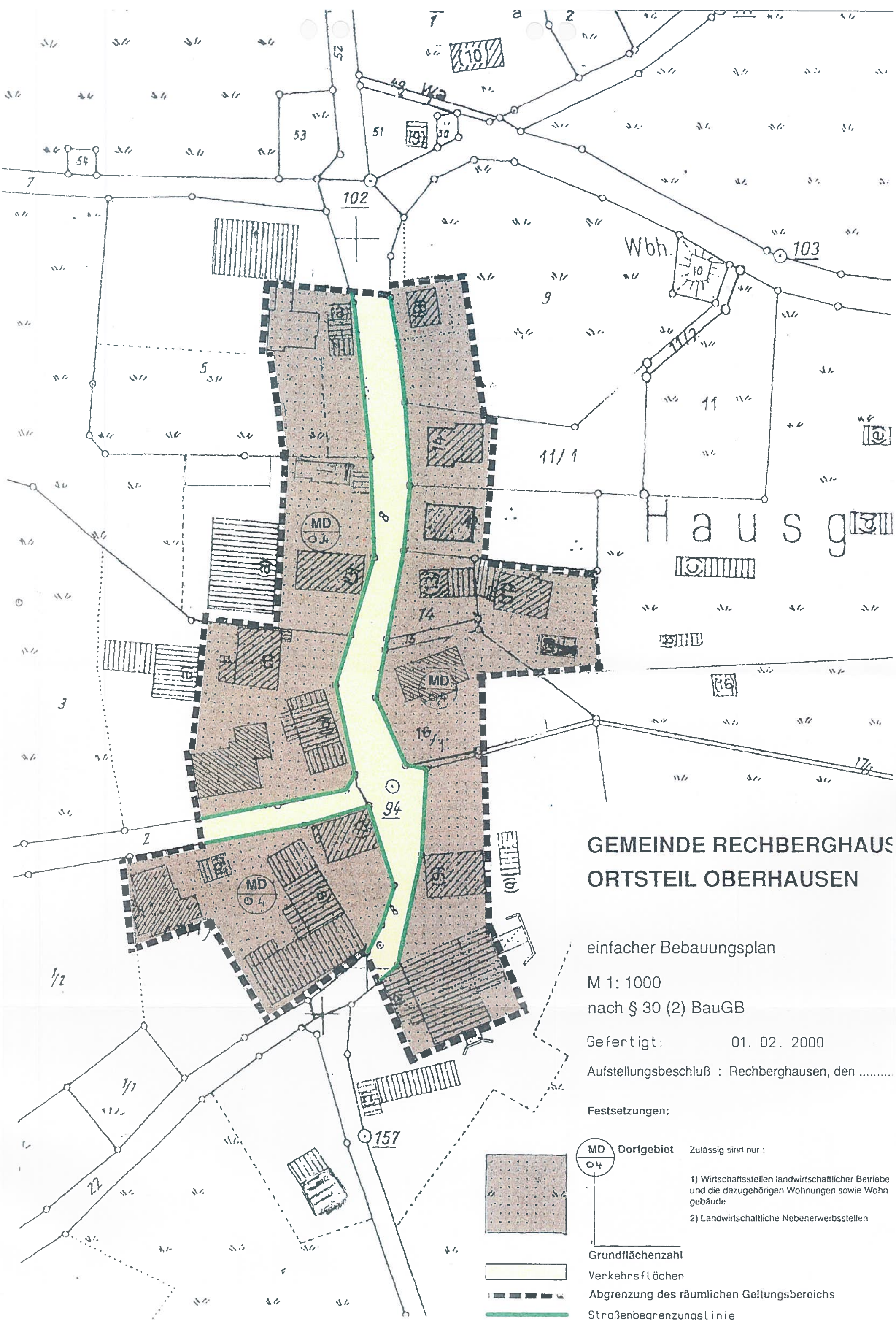
Ausgefertigt:

Rechberghausen, den 1. 10. 2002


Reiner Ruf
Bürgermeister



17. 10. 2002
Veröffentlichung



GEMEINDE RECHBERGHAUS ORTSTEIL OBERHAUSEN

einfacher Bebauungsplan

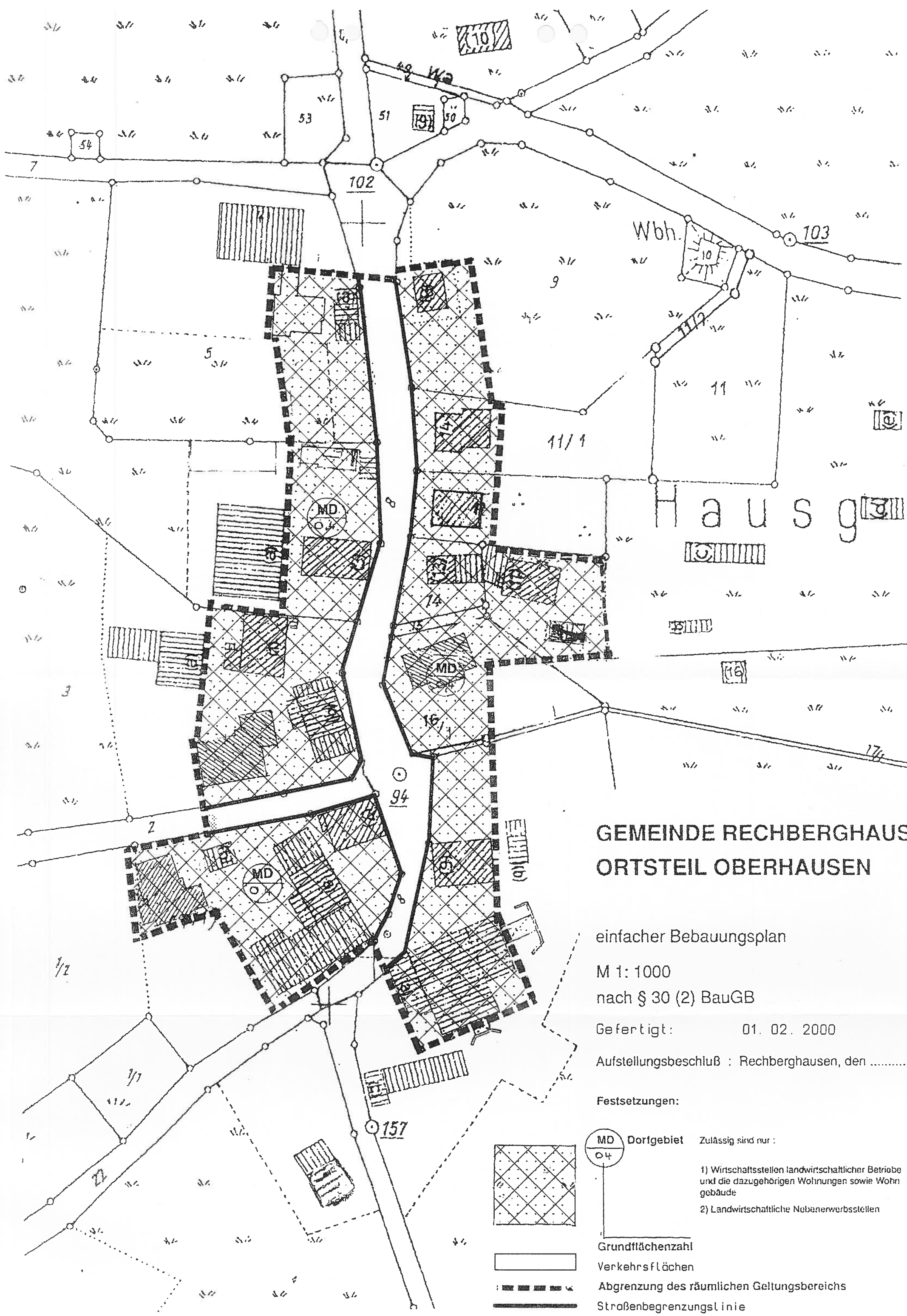
M 1: 1000
nach § 30 (2) BauGB

Gefertigt: 01. 02. 2000

Aufstellungsbeschluß : Rechberghausen, den

Festsetzungen:

- MD
04
Dorfgebiet
Zulässig sind nur :
 - 1) Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Wohngebäude
 - 2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Grundflächenzahl**
- Verkehrsflächen**
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**
- Straßenbegrenzungslinie**



GEMEINDE RECHBERGHAUS ORTSTEIL OBERHAUSEN

einfacher Bebauungsplan

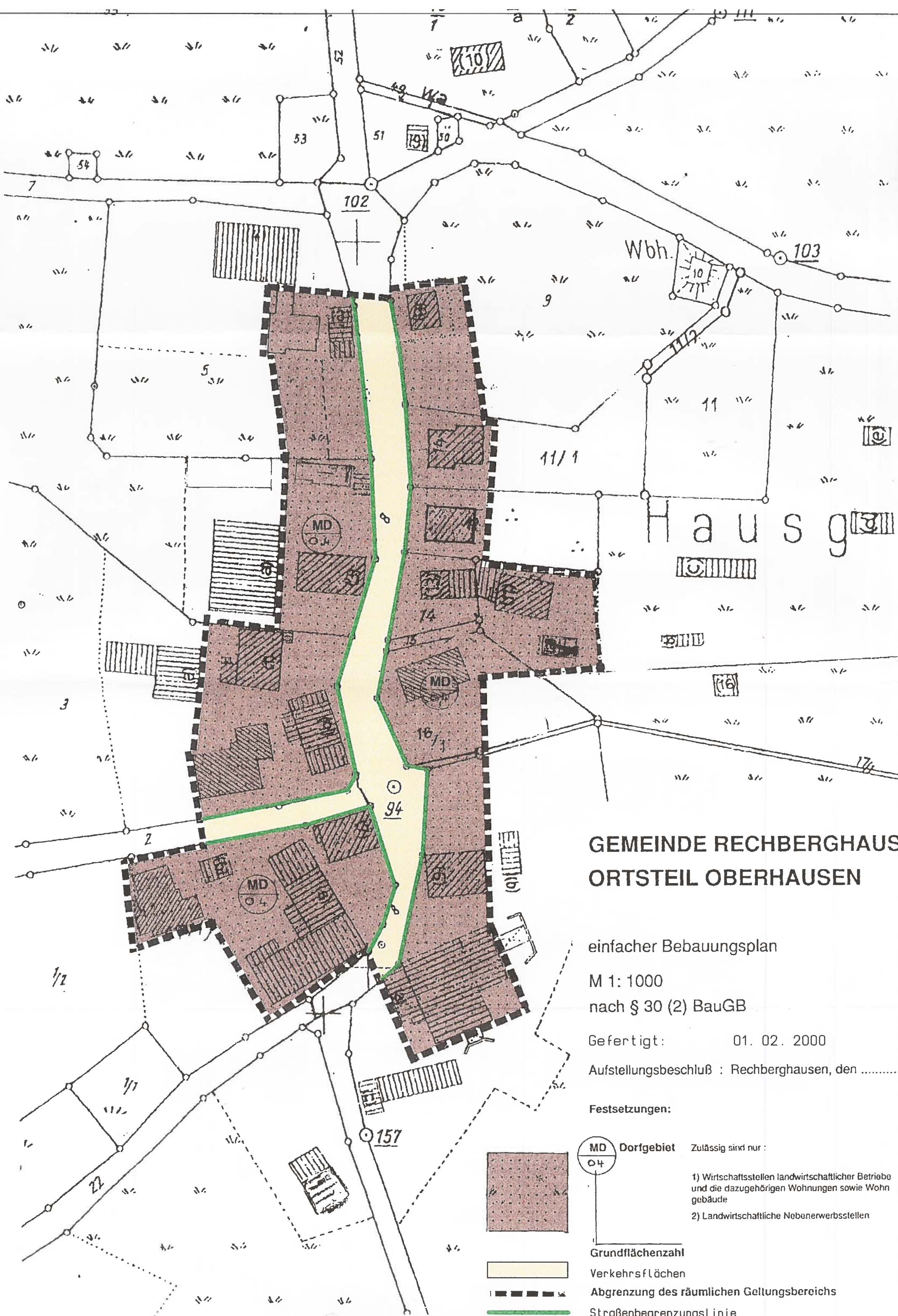
M 1: 1000
nach § 30 (2) BauGB

Gefertigt: 01. 02. 2000

Aufstellungsbeschuß : Rechberghausen, den

Festsetzungen:

- MD
04
Dortgebiet Zulässig sind nur :
 - 1) Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Wohngebäude
 - 2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Grundflächenzahl
- Verkehrsflächen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Straßenbegrenzungslinie



GEMEINDE RECHBERGHAUS ORTSTEIL OBERHAUSEN

einfacher Bebauungsplan

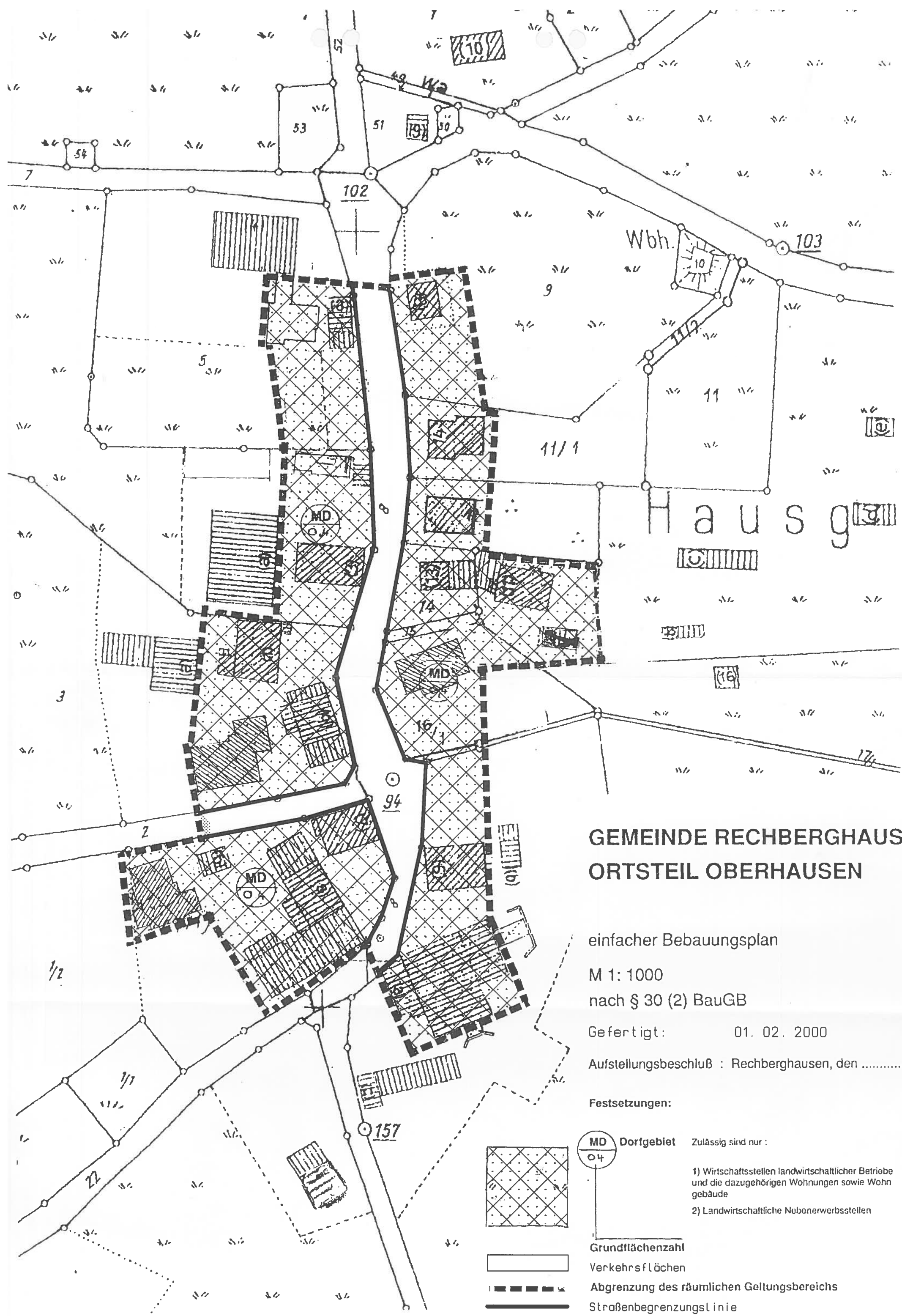
M 1: 1000
nach § 30 (2) BauGB

Gefertigt: 01. 02. 2000

Aufstellungsbeschuß : Rechberghausen, den

Festsetzungen:

- MD
04
Dortgebiet Zulässig sind nur :
 - 1) Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Wohngebäude
 - 2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Grundflächenzahl**
- Verkehrsflächen**
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**
- Straßenbegrenzungslinie**



GEMEINDE RECHBERGHAUSEN ORTSTEIL OBERHAUSEN

einfacher Bebauungsplan

M 1: 1000

nach § 30 (2) BauGB

Gefertigt: 01. 02. 2000

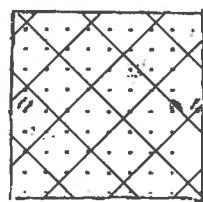
Aufstellungsbeschluß : Rechberghausen, den

Festsetzungen:

MD
04 Dorfgebiet

Zulässig sind nur :

- 1) Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Wohngebäude
- 2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen



Grundflächenzahl



Verkehrsflächen



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Straßenbegrenzungslinie



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Oberhausen

Aufstellungsbeschluss: am 14. 10. 1999

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Schurwaldbote Nr. 44 am 04. 11. 1999

Vorzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 08.11.1998 bis 22.11.1999

Frühzeitige Behördenbeteiligung vom 29.10.1999 bis 03.12.1999

Planfestlegungsbeschluss und Auslegungsbeschluss am 10.02.2000

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Schurwaldbote Nr. 7 am 17.02.2000

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt vom 28.02.2000 bis 28.03.2000

Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 17.02.2000

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 26.06.2002

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 1.10.2002



Reiner Ruf
Reiner Ruf
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) durch öffentl. Bekanntmachung im Schurwaldbote Nr. 41 vom 10.10.2002

Rechtsverbindlich ab 11.10.2002

Rechberghausen, den 11.10.2002



Reiner Ruf
Reiner Ruf
Bürgermeister

