

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Schriftlicher Teil (Teil B)

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße – Änderung für das
Grundstück Flst. Nr. 4986“**

**Gemeinde Walddorfhäslach
Gemarkung Walddorf**

Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich der Änderungen für das Grundstück Flst. Nr. 4986 wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße – Änderung für das Grundstück Flst. 4986“ vom 26.09.2024 begrenzt (Lageplan 1:500). Die Änderungen gelten im dargestellten Geltungsbereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 26.09.2024

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße“ einschließlich seiner gesamten Änderungen.

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße“ werden für das Grundstück Flst. Nr. 4986 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Änderungen:

B1) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Alter Text = Neuer Text = Keine Änderungen

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (VZ) = 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl GRZ = 0,3

Bauweise

Offene Bauweise

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Änderungen:

B2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Alter Text:

a) Hauptgebäude

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

10° - 35°

Kniestock:

bis zu 50 cm zugelassen

Dachaufbauten

sind zulässig, wenn

1. ihre Länge pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge beträgt.
2. im Dachraum des Satteldachs bei Einhaltung der zulässigen Dachgauben, ein zweites Vollgeschoss als Ausnahme zulässig

Dachdeckung:

Engobierte Ziegel

Garagen:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Dachform: Sattel-, Pult- oder Flachdach.

Einfriedungen:

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Straße darf nur 1,00 m betragen

Geländegestaltung:

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht wesentlich verändert werden.

Dem Baugesuch ist ein Geländeschnitt beizufügen.

Außenputz und Farbgebung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Neuer Text (blaufarbig markiert):

a) Hauptgebäude

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

10° - 35°

Kniestock

Kniestock bis zu 1,50 m zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn

1. ihre Länge pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge beträgt.
2. im Dachraum des Satteldachs bei Einhaltung der zulässigen Dachneigung von 10° - 35° aufgrund nachträglichen Einbaus zulässiger Dachgauben ein zweites Vollgeschoss entsteht, ist dieses zweite Vollgeschoss als Ausnahme zulässig.

Zwerggiebel mit Schleppdach sind zulässig, wenn

1. ihre Länge pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge beträgt.
2. im Dachraum des Satteldachs bei Einhaltung der zulässigen Dachneigung von 10° - 35° aufgrund nachträglichen Einbaus zulässiger Zwerggiebel ein zweites Vollgeschoss entsteht, ist dieses zweite Vollgeschoss als Ausnahme zulässig.

Dachdeckung:

Engobierte Ziegel

Garagen:

Garagen- Carport und Stellplatzsatzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Es gelten die Festsetzungen der Satzungen über die Anzahl und die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Walddorfhäslach in der jeweiligen neusten Ausfertigung.

Einfriedungen:

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Straße darf nur 1,00 m betragen

Geländegestaltung:

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht wesentlich verändert werden. Dem Baugesuch ist ein Geländeschnitt beizufügen.

Außenputz und Farbgebung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Darüber hinaus gelten folgende Satzungen:

Nebenanlagen- und Freiflächengestaltungssatzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.v.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO):

Es gelten die Festsetzungen der Nebenanlagensatzung der Gemeinde Walddorfhäslach in der jeweiligen neusten Ausfertigung.

Retentionszisternensatzung:

Es gelten die Festsetzungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlags-/ Oberflächenwasser -Retentionszisternensatzung- der Gemeinde Walddorfhäslach in der jeweiligen neusten Ausfertigung.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des „Schriftlichen Teils“ des Bebauungsplans „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße“ sowie dessen Änderungen.

Walddorfhäslach, den 26.09.2024

**Bebauungsplanänderung
Bebauungsplan „Friedhofstraße und Untere Grabenstraße –
Änderung für das Grundstück Flst. Nr. 4986“**

Gemeinde Walddorfhäslach, Gemarkung Walddorf, Landkreis Reutlingen

26.09.2024

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

26.09.2024

02.10.2024

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

26.09.2024

02.10.2024

10.10.2024 bis 08.11.2024

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmen mit dem
Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren
wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Silke Höflinger
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Walddorfhäslach, den

Silke Höflinger
Bürgermeisterin