

# Stadt Meßstetten

## Stadtteil Hartheim Zollernalbkreis

genehmigt

Balingen, den 11. APR. 1995



Landratsamt  
Zollernalbkreis

*Häcke*

# BEBAUUNGSPLAN AN DER SEITE II

ANLAGE 2

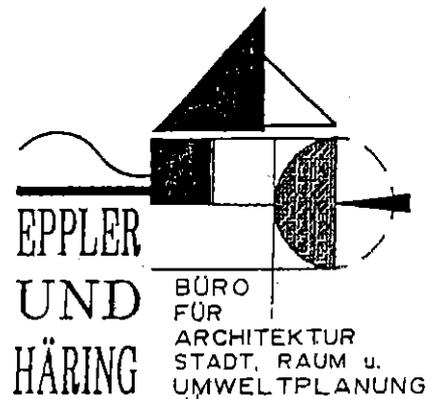
## Textliche Festsetzungen Bebauungsvorschriften

Der obengenannte Bebauungsplan wurde mit Erlaß des Landratsamtes vom 11. April 1995, Az.: 301 hä/mü 621.41 genehmigt. Genehmigung und Auslegung wurden am 21. April 1995 durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. 16 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 21. April 1995 in Kraft getreten.



Meßstetten, den 21. April 1995

*M. Hennig*  
Hennig, Bürgermeister



Stand: 27. Januar 1995

**S t a d t M e ß s t e t t e n**

Zollernalbkreis

-Anlage 2-

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**"An der Seite II"**

im Stadtteil Hartheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom 7. Dezember 1994, (geändert am 27. Januar 1995) im Maßstab 1:500 werden folgende

**Textliche Festsetzungen - Bauungsvorschriften**

festgelegt:

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 622)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (Gesetzblatt S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (Gesetzblatt S. 426).
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132).
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I, S. 58).

## B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) festgesetzt (§ 1 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO).

1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, ohne Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 - § 20 BauNVO

2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planungseintrag.

2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird auf maximal 3 Wohneinheiten beschränkt.

2.4 Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

Die Traufhöhe wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 3,50 m festgelegt und darf an keiner Stelle des Hauses überschritten werden. Bei Rücksprüngen, die max. 1/4 der Gebäudelänge betragen dürfen, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,70 m zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Erdgeschoßfußboden bis zum senkrechten Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

3.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Planeintragung.

3.3 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgesetzt.

3.4 Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Sie sind als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper zu errichten. Bei Garagenanbauten sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude eingebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muß gewährleistet sein.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Garagen sind mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach von mindestens 25 Grad Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden.

Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

### 4. Überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

#### 5.1 Freizuhaltende Grundstücksstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße, gelten als nicht

überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen, sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen. (§12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)

#### 5.2 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

#### 6. Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. Ziffer 5.1) sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 19 LBO nicht zugelassen.

#### 7. Grünordnung/Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Das gesamte Plangebiet soll entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit heimischen Bäumen und Büschen bepflanzt werden.

Im Plangebiet sind aus diesen Gründen öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

#### 7.2 Maßnahmen im öffentlichen Bereich

##### 7.2.1 Pflanzgebot A

Auf den im Lageplan umgrenzten Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Empfohlenen Pflanzliste zu pflanzen.

##### 7.2.2 Pflanzgebot B

Als straßenbegleitende Begrünung ist auf der 3 m breiten Grünfläche entlang der Kreisstraße eine aus Buschgruppen, Sträuchern und Wiesenflächen bestehende Bepflanzung anzulegen.

Der Grünstreifen wird bis zu einer Höhe von 50 cm über dem natürlichen Gelände mit bei den Erschließungsarbeiten anfallendem Baugrubenaushub und Oberboden als kleiner Erdwall angelegt.

### 7.2.3 Pflangebot C

Die mit diesem Pflanzgebot gekennzeichnete Grünfläche soll als Naturwiese bzw. Grünzäsur anstelle eines ursprünglich geplanten Fußweges erhalten werden.

Pflanzungen sind über den bestehenden Umfang hinaus nicht vorgesehen um die in diesem Bereich bereits verlegte Wasserleitung in Ihrem Bestand und der Unterhaltung zu sichern.

### 7.2.4 Empfohlene Pflanzliste

#### a) Hochwachsende Bäume

Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Weißbuche, Hainbuche, Walnuß, Linde, Eberesche, Bergulme, Vogelbeere

#### b) Sträucher und Unterpflanzung

Haselnuß, Heckenkirsche, Bluthartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen; Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Waldrebe, Schwarzer Holunder, Efeu, Immergrün

## 8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Siehe Eintragungen im Plan

## 9. Ein- bzw. Ausfahrten

und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

### 9.1 Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

## 10. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

10.1 LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe für Wasserversorgungsleitungen

LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meßstetten für einen Abwasserkanal

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

## C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

### 1. Dachform und Dachausbildung

1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einem durchgehenden First auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1). Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise nur im Bereich nördlich der Straße "B" zugelassen werden.

#### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dachdeckung sind Ton-, Betondachziegel oder Bitumenschindeln mit naturroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Es darf kein helles oder glänzendes Material verwendet werden. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur als Giebelgauben, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

#### 1.4 Dreiecksgauben

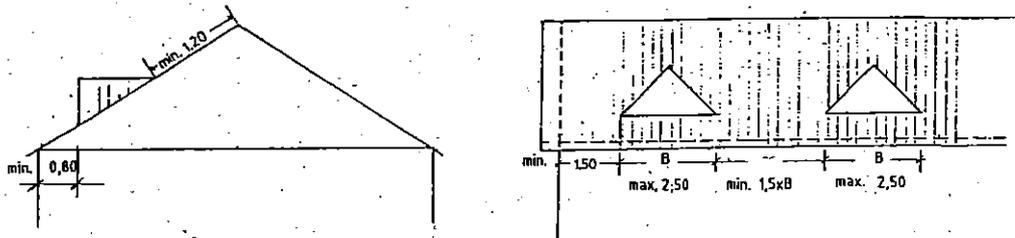
Die Grundlinie darf max. 2,50 m betragen. Die Dachneigung der Gaube ist der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.

Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 80 cm von der Außenwand der Traufe haben.

Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muß mindestens 1,20 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muß min. 1,50 m betragen. Der Dachvorsprung darf max. 20 cm aufweisen.

Dreiecksgauben



### 1.5 SchlepPGAuben

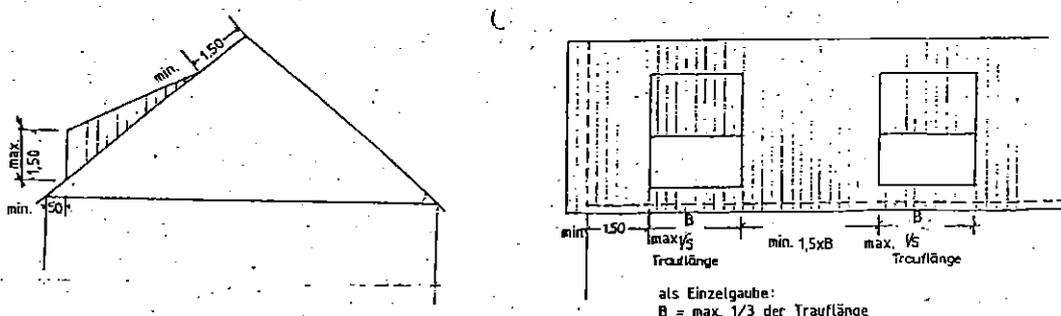
Die Gesamtlänge der SchlepPGAuben bzw. einer Einzelgaube darf max.  $1/3$ , die Länge der Einzelgaube bei mehreren Gauben max.  $1/5$  der Trauflänge betragen.

Die Höhe der Gauben darf senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube max. 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben. Der Abstand vom Außenwandgiebel muß min. 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen waagrecht gemessen einen Abstand von min. 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der SchlepPGAube muß 1,50 m betragen.

SchlepPGAuben



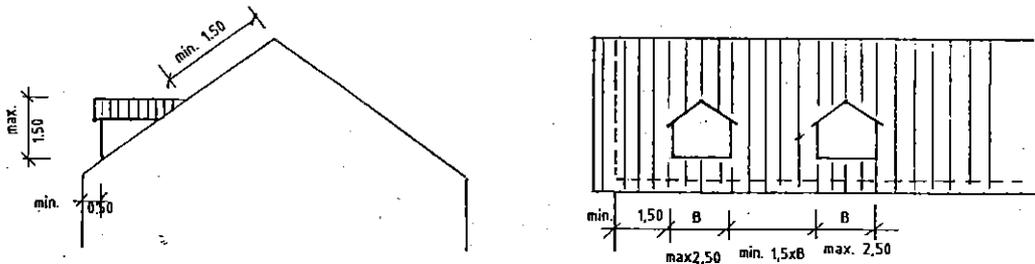
### 1.6 Giebelform-Dachaufbauten

Die Gesamtbreite einer Gaube darf max. 2,50 m betragen. Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis OK-First der Giebelgaube max. 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben. Der Abstand von Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen waagrecht gemessen einen Abstand von min. 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube, muß mindestens 1,50 m betragen.

Giebelgauben



1.7 Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1.50 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

## 2. Äußere Gestaltung

Als Fassadenmaterial sind Putz und Holz, in Ausnahmefällen Naturstein mit rauher Oberfläche, zu verwenden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten. Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

## 3. Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen

bis max. 0,80 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen können nur bei den zum Waldrand angrenzenden Grundstücken zugelassen werden.

#### 4. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

#### 5. Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

#### 6. Oberirdischer Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

#### 7. Leitungen/Beleuchtung/Masten

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln. Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privatem Grund zu dulden.

### **D NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN**

#### § 9 Abs. 6 BauGB

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

**E BESONDERE HINWEISE**

1. Das Baugebiet ist durch die angrenzende Kreisstraße K 7148 mit Verkehrslärm belastet.  
Weitere Lärmbelastungen entstehen durch den Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes "Großer Heuberg" und seinen Außenfeuerstellungen.  
Durch die militärischen Übungen ist bei Tag und Nacht mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Schallschutzmaßnahmen sind soweit erforderlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

Die Kosten oder Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

2. Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

**F UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN**

- 1.1 Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen:  
wie Schotter, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen befestigt werden.

- 1.5 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungs- und -verwertungsgebot, soll der anfallende Baugrubenaushub soweit möglich und zulässig zur Geländegestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

Meßstetten, den 24. März 1995

*Mennig*  
M e n n i g  
Bürgermeister

