fr.architekten bda+stadtplaner dipl.ing.a.moschkon+partner
grüngrabenstr.17 72458 albstadt tel.07431/53086-87 fax 07431/56148

BEBAUUNGSPLAN "BUELOCH II"

STADT MESSTETTEN

FEBRUAR 1995

fr.architekten bda dipl.ing.a.moschkon 72519 veringenstadt tel.07577/3883

III. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSTETZUNGEN

1.0	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
1.2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	§§ 12-14 BauNVO

1.2.1 Nebenanlagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.2.2 Stellplätze nach § 12 BauNVO können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Stellplätze sollen mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster, hergestellt werden.
§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO

1.2.4 Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. im Gebäude zu integrieren.

Flachdachgaragen können, soweit sie in den Hang integriert sind, begrünt werden oder als Terrassen ausgebildet werden. Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

Garagen sind mit einem Satteldach, entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches, zu versehen.

Grenzgaragen mit abgewalmtem Satteldach sind zugelassen.

2.0	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB §§ 16-21a BauNVO	s. Eintragung in Lageplan
2.1	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO	s. Eintragung in Lageplan
		§ 20 BauNVO i.V.m. § 16 Abs.4 BauNVO	s. Eintragung in Lageplan
2.2	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO	s. Eintragung in Lageplan
2.3	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO	s. Eintragung in Lageplan

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden anzurechnen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe über EFH / UFH

Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

- Bei eingeschossiger Bauweise:
  Gebäudehöhe max. 3,50 m bergseitig über EFH, max. 6,00 m talseitig über UFH.

- Bei zweigeschossiger Bauweise:
  Gebäudehöhe max. 6,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe.
  Ein anrechenbares Untergeschoß ist nicht zugelassen.

2.4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe **§ 11 Abs.2 LBO**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind in Anpassung an den gegebenen Geländeverlauf durch die Baurechtsbehörde festzulegen. Sie sollen möglichst so festgelegt werden, daß der auf dem Grundstück anfallende Erdaushub weitestgehend zur örtlichen Geländegestaltung wieder verwendet und der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

3.0	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 Abs.2 und § 23 BauNVO	s.Eintragung in Lageplan
3.1	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO	s.Eintragung in Lageplan

Auf den Grundstücken 12, 13, 14 und 15 sind auch Doppelhäuser zugelassen.

3.2	Baugrenze	§ 23 BauNVO	s.Eintragung in Lageplan
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB	s.Eintragung in Lageplan

Gebäudehauptrichtung bzw. Gebäudehauptfirstrichtung

3.4	Zulässige Dachformen	§ 9 Abs.4 BauGB § 73 Abs.1 LBO	s.Eintragung in Lageplan

- Satteldach

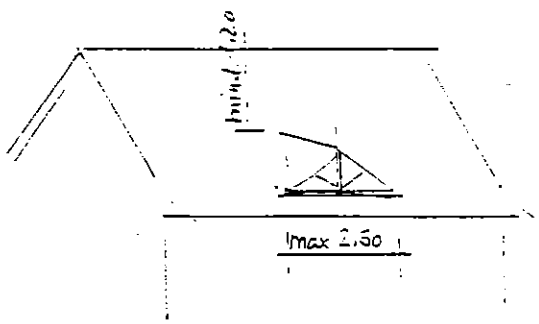
Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung sowie Material und Farbigkeit zu gestalten.
Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First und einer Neigung gem. Lageplan auszuführen. Variationen des Satteldaches wie Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.5 Zulässige Dachneigung § 9 Abs.4 BauGB § 73 Abs.1 LBO — s. Eintragung in Lageplan

3.6 Dachaufbauten § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 Abs.1 LBO

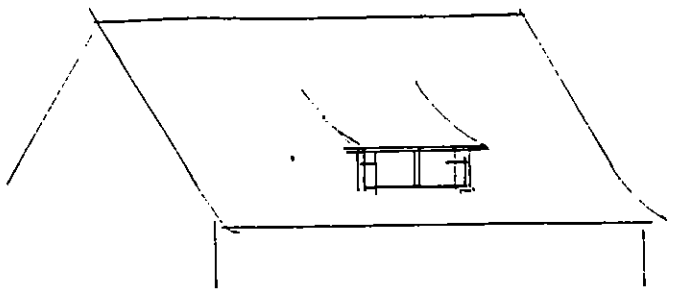
(gemäß Gestaltungsrichtlinen für die Zulassung von Dachaufbauten)

<u>Dreiecksgauben</u>



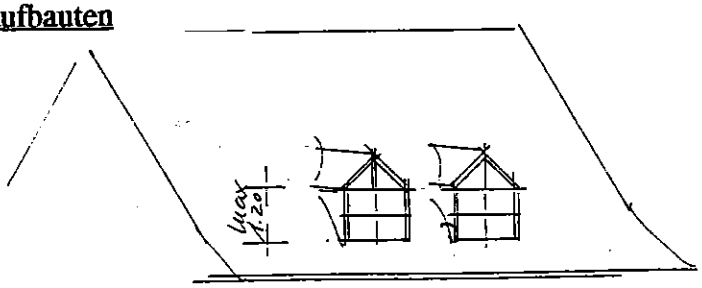
Dreiecksgauben sind zugelassen. Die Grundlinie darf max. 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Gaubenbreite aufweisen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 0,80 m von der Außenwand an der Traufe haben. Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First der Dreiecksgaube muß mindestens 1,20 m betragen.

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.

Giebelform - Dachaufbauten

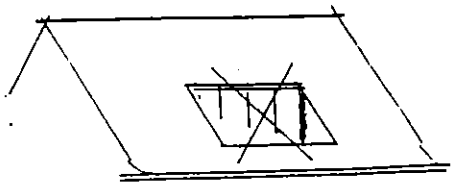


Die Gesamtlänge einer Einzelgaube darf max. 1/3, die Länge der Einzelgaube bei mehreren Gauben max. 1/5, der Trauflänge betragen. Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand / Dachhaut Gaube max. 1,20 m betragen. Höhe Brüstung bis OK-First 1,50 m.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5fache der Breite der Einzelgauben betragen. Der Abstand von Außenwandgiebel muß mindestens 1,5 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Gaube: 1,50 m.

Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,5 m von der traufseitigen Außenwand haben. Es ist pro Dachseite nur eine Form von Gauben zugelassen. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hautdach sind nicht zulässig.

3.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig - siehe Skizze.



3.8 Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

3.9 Dacheindeckung

§ 9 Abs.4 BauGB
§ 73 Abs.1 LBO

Für die Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachziegel, naturrot bis dunkelroter 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.

3.10 Materialien und Farbe

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

3.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,50 qm nicht überschreiten.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschneiden. Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

3.12 **Antennen**

Fernseh- und Tellerantennen sollen im ganzen Gebiet nicht ausgeführt werden. Antennen sind vorzugsweise unter Dach zu montieren. Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

3.13 Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung

Müllbehälter sind möglichst so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

4.0 **Verkehrsflächen** **§ 9 Abs.1 Nr.11 und 26 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Hinterbeton für Randbefestigungen der Straßen- oder Fußgängerbereiche sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 BauGB

5.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen oder sonstige Versorgungseinrichtungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.0 Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB

6.1 Empfehlung zur Bepflanzung

Die unbebauten Flächen zwischen Straße und Gebäuden sollen als Gärten gestaltet und erhalten werden. Heimische Pflanzen und Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sind zu verwenden. Je 750 qm Grundstück soll ein heimischer Laubbaum (z.B. Zwetschge, Apfel, Birne, Nußbau, Eberesche, Apfel- oder Lederdorn) gepflanzt und unterhalten werden. Geländeflächen der Außenanlagen sollten möglichst nicht versiegelt - nicht bituminiert werden.

6.2 Einfriedungen § 73 Abs.1 Nr.5 LBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 0,75 m hoch sein. Zäune aus Kunststoff oder Stacheldraht sind nicht zugelassen.

Sockelmauern sind bis max. 50 cm zugelasen. Abböschungen sind zu bevorzugen.

Heckenbegrenzung: Holz- oder Maschendrahtzäune sind zugelassen.

6.3 Mutterboden § 202 BauGB

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, daß auch dem Schutzzweck des § 1 Bodenschutzgesetz Rechnung getragen wird.

6.4 Außenanlagen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Beläge anzubringen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

7.0 Füllschema der Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse	Art der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Zulässige Dachneigung Zulässige Dachform

Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

Hinweise: Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 BodSchG §§1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen.

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen oder Funde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Anfallender Erdaushub (nach Ober- oder Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, usw.).

Anfallender Erdaushub ist so weit als möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen. Bei Ausbauzwischenlagerung und Einbau von Unter- und Oberboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhalten fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Grundwasserschutz
Das Baugebiet liegt innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der besonderen hydrogelogischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nahbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg und deshalb ist mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen. Maßnahmen zum Lärmschutz sind durch den Grundstücksbesitzer in Eigeninitiative zu erbringen.

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleicherungsgesetz und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.1993,

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28.04.1993,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,

- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.