

**STADT MEßSTETTEN
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
BUELOCH III**

ANLAGE 2

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ausfertigung :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses 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.

Meßstetten, den 27. Juli 1998

Mennig
Mennig, Bürgermeister



Gefertigt, den 02.06.98	
büro für	vermessung und tiefbau
- hubert	bdb
wesner	schalksburgstraße 26 72469 meßstetten 1
	telefon 07431/61653 telefax 07431/61628
vom reg. präse. löbungen anerkannter sachverständiger für verz. techn. ing. leistungen i. s. B. 3 LBO/V0.EM	

Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis
Anlage 2
zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Bueloch III“
in Meßstetten

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom im Maßstab 1 : 500 werden folgende
TEXTL. FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch - BauGB - vom 01.01.1998 (BGBl. I Nr. 61 vom 03.09.1997),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZVO - vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden - Württemberg - LBO - i.d.F. vom 08. 08. 1995.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund 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 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (WA und MI gem. §4 und 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§1 Abs. 2, Ziffer 3 und 6 BauNVO).
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, im Mischgebiet Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zulässig.
 - 1.3 Schank-, Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.4 Nutzungen nach §4 Abs. 3 und §6 Abs. 2 Ziffer 8 sowie §6 Abs. 3 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag, wobei das zweite anrechenbare Vollgeschosß nur im DG, nicht aber im UG liegen darf.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §9 Abs. 2 BauGB).

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschoßen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene. Beim WA2 und MI muß die minimale Traufhöhe mindestens 4,50 m betragen.
Die max. Traufhöhe beträgt beim WA1 3,70 m und beim WA2 und MI 5,3 m je nach Planeinschrieb. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Beim WA1 ist bei Rücksprünge bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,70 m zulässig.
Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet. Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt beim WA1 7,50 m bzw. beim WA2 und MI 7,80 m je nach Planeinschrieb.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO):

3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach §22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser je nach Planeinschrieb zulässig.

3.3 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 3 BauNVO).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen pro Grundstück erlaubt.

5. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenen Flächen).

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, 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.

Traufseitig angebaute Garagen sind unter einem abgeschleppten Dach herzustellen.

In anderen Fällen sind die Garagen mit einem Sattel- oder abgewalmten Dach von mind. 25° Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsfläche integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden; ansonsten sind freistehende Flachdachgaragen nicht zulässig.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,0 m reduziert werden.

In Fällen zusammengebaute Garagen muß die Traufhöhe und Dachneigung der der Nachbargarage entsprechen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 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 sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

7. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Als Ausgleich der Flächenbeanspruchung sind entsprechende öffentliche Grünbereiche vorgesehen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer Laubbaum pro angefangene 300 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Verkehrsflächen(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

9. Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

9.1 Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht für Kanalisations-, Erdkabel- und Erdgasleitungen.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

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

10.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

10.2 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN I.S. VON §74 LBO

Aufgrund von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach §74 Abs. 1 - 3 LBO Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Dachform und Dachausbildung :

1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symetrischer Dachneigung auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

1.2 Dacheindeckung :

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegel in naturroter bis brauner Farbe einzudecken. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Helle oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

Dacheinschnitte sind nur im WA2 innerhalb der zwingend festgesetzten 2 - geschossigen Bauweise zulässig.

1.3 Dachaufbauten :

Dachaufbauten sind als Dreiecks-, Schlepp- oder Giebelgauben 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.

Dreiecksgauben:

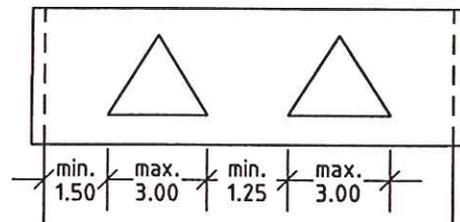
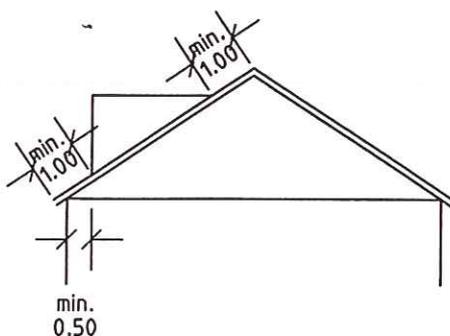
Dreiecksgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf maximal 3,00 m betragen. Die Dachneigung der Gaube darf 50° nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 50 cm von der Außenwand der Traufe haben. Die Deckfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muß mindestens 1,50 m betragen.

DREIECKSGAUBEN



Schleppgauben:

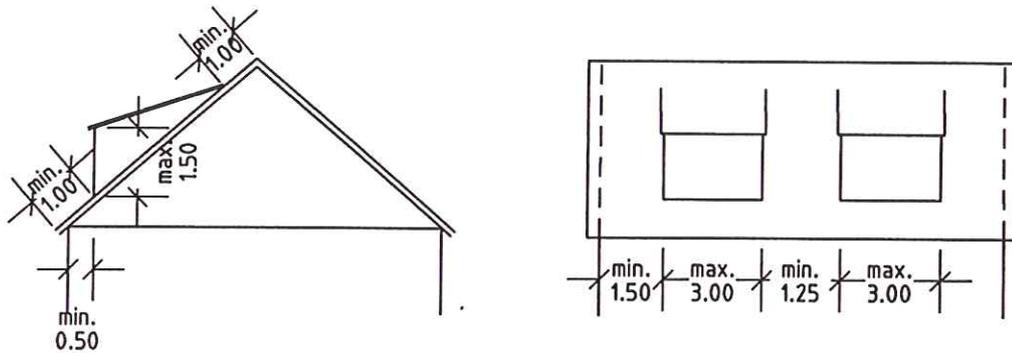
Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,0 m betragen.

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

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m haben.
Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppgaube muß 1,00 m betragen.

SCHLEPPGAUBEN



Giebelform - Dachaufbauten:

Giebelform - Dachaufbauten sind ab 32° Dachneigung zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis Oberkante Rohfußboden EG - Decke maximal 1,70 m betragen.

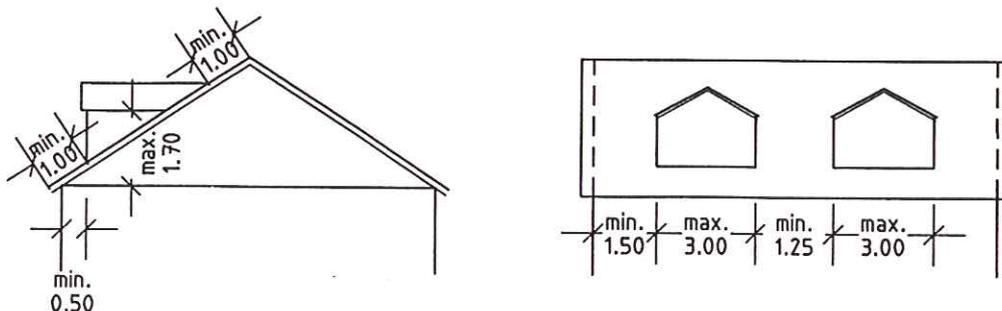
Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindesten 1,0 m betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

GIEBELFORM-DACHAUFBAUTEN



Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 2,00 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

2. Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlammtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Blockhäuser sind nicht zugelassen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Grelle Anstriche der Außenfassade sind nicht zulässig. Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe, sowie stark strukturierte Putzarten zur Außenwandverkleidung sind nicht vollflächig, sondern nur zur Fassadengliederung zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,00 qm nicht überschreiten. Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

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 überschreiten.

Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

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

4. Versorgungsanlagen

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen- ohne Gehweg - in Form von Bepflanzung sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluß, Abgrabungen nur zum Anschluß an die Straßen zugelassen.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

Im Bereich WA1 ist das Untergeschoß zwingend bis mindestens 1,0 m über UFH anzuschütten. Lichthöfe und Aussparungen für Türen und Terrassen im UG sind bis max. 8 qm zulässig. Im Bereich WA2 und MI ist das Untergeschoß zwingend auf die EFH - Höhe anzuschütten.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

7. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.

Oberflächen- und Dachabwasser soll - ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorausgesetzt - innerhalb des eigenen Grundstückes in Sickermulden oder als Flächenversickerung direkt in den Untergrund abgeleitet werden.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

8. Stellplätze und Garagen

8.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.

Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

9. Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

**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 Planungsgebiet zutage treten.

E. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe können entsprechend Ziffer C.7, Satz 5 versickert werden.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen (Niedrigenergiebauweise) zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

F. HINWEISE

1. Das geplante Neubaugebiet liegt in räumlicher Nähe zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“. Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelastigungen bei Tag und Nacht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen. Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.
2. Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen für unbelastetes Oberflächenwasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu den Gebäudefundamenten zu achten.

Aufgestellt:

Meßstetten, den

Der Planfertiger

Ausgefertigt:

Meßstetten, den 27. Juli 1998

Mennig, Bürgermeister

