

**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**

Anlage 3

**Satzung der Stadt Meßstetten über örtliche Bauvorschriften für den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

„Am Hartheimer Weg II“

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Meßstetten am **19. Juni 2015** zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hartheimer Weg II“ beschlossen.

A. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan und der planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 BauGB werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hartheimer Weg II“ folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1.1 Dachform, Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe frei wählbar.
Dachneigung 0 - 20°.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Fassadenverkleidung ist hell eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig.
Dacheindeckungen aus Metall müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen.

Als Metalleindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Versickerungssystem erfolgt.

Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Kollektoren und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung.

1.3 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen.

1.4 Leitungen/Beleuchtung/Masten (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Sämtliche geplanten Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln. Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Straßenbeleuchtung sind auch auf privatem Grund sowie den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Auf dem zwischen den Baugrenzen und der L 433 bestehenden nicht überbaubaren Grundstücksstreifen können Werbeanlagen wegen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach § 16 der Landesbauordnung nicht zugelassen werden.

In einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der L 433 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Sonstige Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 433 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen sind lediglich am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) verboten.

1.6 Abgrabungen und Anfüllungen (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

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. Der Bebauungsplan wurde mit Erlass des Landratsamtes vom 15. März 2016, Az: 20120053-301 Ma/Ri, genehmigt.

Meßstetten, den 21. März 2016




Schrott, Bürgermeister

1.7 Sonstige Festsetzungen

1.7.1 (Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke §74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Siehe hierzu Ziffer 6.2 Pflanzgebote der textlichen Festsetzungen.

1.7.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Regenwasser von begrünten Dachflächen und durchlässigen bzw. begrünten PKW-Parkflächen ist getrennt zu sammeln, abzuleiten und auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Versickerung ist oberflächlich über eine Erdmulde mit bewachsener Mutterbodenauflage als Muldenversickerung herzustellen. Im Zweifel ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch entsprechende Sickerversuche nachzuweisen.

Alternativ können auch Sickerblöcke mit vorgeschalteter Filtration verwendet werden, soweit diese wasserrechtlich zugelassen sind.

Eine direkte Ableitung und Versickerung in den Untergrund ist nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Zisternenüberläufe ohne Bodenfilter.

Das Regenwasser von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Blei oder Zink muss in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Regenfallrohre müssen entweder außerhalb des Gebäudes verlaufen oder innerhalb brandbeständig ausgeführt werden. Damit soll im Brandfall das Eindringen von Löschwasser verhindert werden. Grundleitungen unter dem Gebäude sind zu vermeiden.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten. PKW-Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtem Pflaster, mit Sand verfüllten Fugen oder Ähnlichem befestigt werden.

Zufahrten, LKW-Parkplätze sowie Lager- und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und getrennt in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsgesuch mit einzureichen und darin die getrennte Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen bzw. nachzuweisen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ für Gewerbebetriebe erlaubnispflichtig.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist dreifach beim Landratsamt Zollernalbkreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

C. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen

- 1.1 Es wird empfohlen, Flachdächer soweit als möglich zu begrünen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt soll bei den Dach- und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei und Zink möglichst verzichtet werden.
- 1.2 Bei der Einpflanzung von 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.
- 1.3 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.
- 1.4 Die solare Nutzung der Dachflächen ist ausdrücklich erwünscht.

Meßstetten, den 09.06.2015

Meßstetten, den 22.06.2015

Büro Wesner
Meßstetten

Genehmigt

Balingen, den 15. MRZ. 2016



Landratsamt
Zollernalbkreis

Boes
Ridder

Mennig
Mennig
Bürgermeister

