

**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**

Anlage 2

**zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Haldenstraße“
im Stadtteil Tieringen**



Binder

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 15.11.2002, werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2001 (Gbl. 2000 S. 760)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (Gbl. 2000 S. 582 ber. S. 698)

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 (WA gem. § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig.
 - 1.3 Schank-, Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.4 Nutzungen nach § 4 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.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.

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 21.02.2003, Az.: 301 Bd-621.41 genehmigt.

Meßstetten, den 03. März 2003



Mennig
Mennig, Bürgermeister

- 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 (Anlage 1) 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.
Die max. Traufhöhe beträgt 3,70 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist 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 7,50 m.

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 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 freizuhaltenden 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.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

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

Taufseitig 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 zusammengebauter 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 sichtbehinderendem 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)

7.1 Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes öffentliche Grünbereiche vorgesehen. Dazu zählt ein 2 m breiter Grünstreifen parallel zur Fahrbahn des Stichweges. Ferner ist entlang der Ostseite zwischen bestehender und geplanter Bebauung ein größerer Grünbereich als Puffer vorgesehen. Ein weiterer Grünbereich führt neben einer Fußwegverbindung und einem Wassergraben von der Straße „An der Bittenhalde“ zur Haldenstraße.

Weiterer Ausgleich und Ersatz für die in Anspruchnahme des Waldes ist außerhalb des Bebauungsplangebietes geplant.

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes gerecht zu werden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, hat die Stadt Meßstetten das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen-Weilstetten, mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „Grünordnerischen Festsetzungen“ beschrieben und festgelegt.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage 5 fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.2 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 10 BauGB)

Anlage von Pflanzinseln mit heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung und Unterpflanzung zur Verkehrsberuhigung und Eingrünung der Erschließungsstraße (siehe Anhang im Grünordnungsplan: Pflanzenartenliste Pflanzinseln)

Gebüschpflanzungen mit einer Höhenentwicklung bis max. 0,6 m oder Untersaat mit Gräsern und Kräutern. Großkronige Bäume mit einem Kronenansatz $H \geq 2,5$ m.

7.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nach Südosten exponierter Hang unterhalb der geplanten Bebauung. Bepflanzung mit 12 hochstämmigen Obstbäumen sowie einzelnen standortgerechten Feldheckenelementen entsprechend dem vorhandenen Bestand. Extensive Nutzung als einschüriges Grünland mittels Beweidung. Jegliche Nutzung, die die ungestörte Entwicklung der Vegetation beeinträchtigt, ist untersagt. Erhalt des bestehenden § 24a – Biotops.

Grünstreifen zwischen Nordrand der Bebauung und bestehendem Wald. Gestaltung als extensive Grünlandfläche mit einmaliger Mahd jährlich. Gestaltung eines Waldmantels mittels standortgerechter Gehölzpflanzung. Bepflanzung der Grünlandfläche mit hochstämmigen Obstbäumen.

Als Ausgleichsmaßnahme für in Anspruch genommene Waldbestände wird im Gewinn Hölle eine Aufforstung mit einem standortgerechten Gehölzbestand vorgenommen. Entwicklungsziel Laubmischwald. Die Waldfläche wird mit zwei Sukzessionsflächen strukturiert. Die Aufforstungsfläche wird mit einem Gehölzsaum aus Arten der Waldrandgesellschaften vorgenommen. Ein Waldsaum stellt den Übergang zwischen Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche dar.

7.4 Pflanzgebot
In den Hausgärten sind je 300 m² Grundstücksfläche entweder ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein regionaltypischer Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder drei heimische Sträucher zu pflanzen. Bei Erhalt vorhandenen Baumbestandes kann vom Pflanzgebot abgesehen werden. Die Bäume und Sträucher sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße, ist auf mind. 30% der Länge und mind. 1,5 m Breite zu begrünen. Bei Verwendung von Mauern zur Hangabstützung ist eine abschnittsweise Begrünung vorzusehen, wobei Natursteinmauern möglichst aus regionalem Material zu verwenden sind.
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Anpflanzungen entsprechend den „Grünordnerischen Festsetzungen“ durchzuführen.

7.5 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Das bestehende § 24 a Biotop ist zu erhalten.

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)

Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.
Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Bei Leitungsrechten zugunsten der EnBW Regional AG wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit einem Leitungsrecht (Schutzzone) bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig ist. Die Breite dieser Schutzzone beträgt 1m.

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 Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.

10.3 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.

11. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im modifizierten Trennsystem.

Dazu wird zunächst für die Ableitung innerhalb des Baugebietes eine getrennte Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird direkt außerhalb der geplanten Bebauung im nordöstlichen Bereich über einen offenen Graben und einer vorgeschalteten Retention der Schlichem als Vorfluter zugeführt.

Das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser sowie Drainagen sind getrennt in die vorgesehene Oberflächenwasserkanalisation abzuleiten. Oberflächenwasser darf nicht im Hang versickert werden.

Ausnahme:

Dies gilt nicht für die talseitigen Dachflächen und die im UG austretenden Drainagen der nordöstlichen Bebauung, sowie das Straßenwasser (siehe Hinweis im Planteil Anlage 1).

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999. Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung wird hingewiesen.

12. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

12.1 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.

12.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. 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.

D. 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 sind an die Oberflächenwasserkanalisation anzuschließen.

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.

E. HINWEIS ZU DEN GEOLOGISCHEN BAUGRUNDVERHÄLTNISSEN

Aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse hat die Stadt Meßstetten das Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Rottweil beauftragt, ein Baugrundachten für den Bereich des Bebauungsplanes zu erstellen. Das Gutachten Prüfbericht Nr. OE0105a vom 02.05.2001 enthält u.a. Erfordernisse, die bei der Bebauung zu beachten sind.

Dieses Gutachten ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
Gleiches gilt für das hierzu erstellte Merkblatt für die Bauherren.

Aufgestellt:



Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 20. Nov. 2002



Mennig, Bürgermeister