

## Stadt Meßstetten

### Zollernalbkreis

#### Anlage 2

### zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung „Hinter Winkel“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 02.01.2018, werden folgende

#### TEXTL. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

#### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

#### **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 Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - 3 und Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 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.

#### **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 Firstrichtungen entsprechend der Festlegung im Lageplan.

#### **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). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 1.00 m Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erkern bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

##### **4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbautem Raum 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.

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

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.

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt.

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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)**

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

#### **7. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Entwässerung erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und auf den einzelnen Grundstücken dezentral über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.

Eine ausreichende Versickerung ist durch eine geologische Untersuchung nachzuweisen.

Eine direkte Versickerung in den Untergrund über Sickerschächte ist nicht zulässig.

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 sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

#### **8. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

8.1 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 auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

8.2 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 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.

1.2 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.

1.3 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das Oberflächen- und Dachabwasser in einer Zisterne zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

1.5 Bauliche Vorkehrungen zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ( großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw. ) sind erwünscht.

**E. HINWEISE ZUM TRUPPENÜBUNGSPLATZ „HEUBERG“**

Das geplante Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Truppenübungsplatzes „Heuberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit störenden oder belästigenden Schallimmissionen aufgrund des Übungsbetriebes bei Tag und Nacht zu rechnen ist. Die Planung von Wohngebäuden erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen, sodass Rechtsansprüche gegen den Bund oder die Stadt, die mit Beeinträchtigungen durch den Übungsbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherren selbst durchzuführen.

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

Aufgestellt:

Meßstetten, den 02.01.2018

Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten

Schroft, Bürgermeister