

Stadt Meßstetten**Zollernalbkreis****Anlage 2****zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Grund/Hülbenwiesen“
Stadtteil Hartheim**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 27.11.2015 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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank – und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.5 **Mischgebiet** (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 6 BauNVO).
 - 1.6 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO zugelassen.
 - 1.7 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2. Ziffer 8 und Absatz 3 werden nicht zugelassen und 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.

- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): EFH1 und EFH2 entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Erdgeschossfußbodenhöhe 1, EFH1

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0.50 m über dem höchsten Punkt des mit dem geplanten Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen.

Erdgeschossfußbodenhöhe 2, EFH2

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0.50 m über dem Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg) liegen, gemessen auf der Senkrechten in der Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück an 2 Seiten an der Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

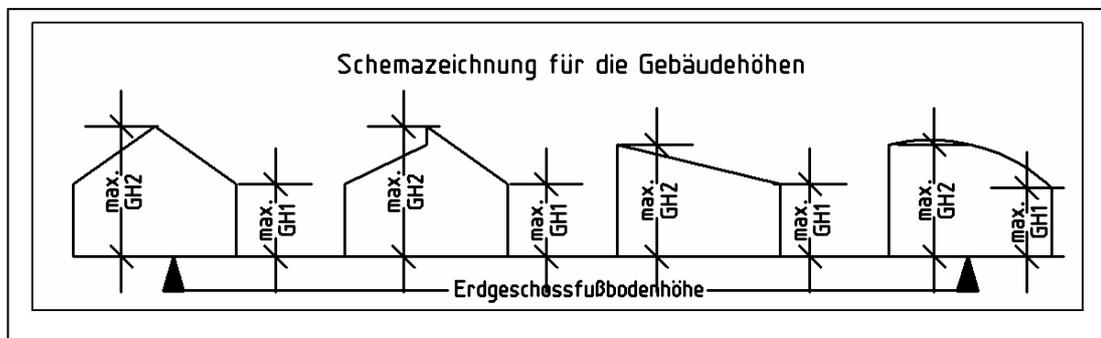
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Maximale Gebäudehöhe (GH1):

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut, bei einseitig abfallenden Dachflächen der tiefste untere Schnittpunkt, festgelegt für das Hautdach.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Firstziegel), bei einseitig abfallenden Dachflächen der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit OK Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.



Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 4.20 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 5.70 m.

Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine GH1 von 4,70 m zulässig.

Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.00 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 7.00 m, bei Flachdächern 6.20 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 Firstrichtungen sind frei wählbar.

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 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 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 umbauter 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 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. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind bevorzugt mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 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 sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 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). Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.

Die zwischen den festgelegten Baugrenzen und der Landesstraße L196, sowie den Kreisstraßen K 7148 + K7149 befindlichen Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Straßenabstandsflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).

Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

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 zählen die angelegten Grünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen in Verbindung mit den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, so dass ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün entsteht.

Entlang der L496 und K7148/K7149 sowie an der Südgrenze der geplanten Bebauung zum Außenbereich sind öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen.
Weiterer Ausgleich und Ersatz für die in Anspruchnahme der Flächen 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 Umweltberichtes und Grünordnungsplanes beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „Grünordnerischen Festsetzungen“ beschrieben und festgelegt.
Der Umweltbericht und Grünordnungsplan ist als Anlage 5 ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Innerhalb der mit Pflanzgebot Nr. 1 bezeichneten Fläche sind zur **Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen den Erschließungsstraßen und den Grundstücksflächen**, sowie zur **Eingrünung des Straßenraumes** auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten hochstämmige und großkronige heimische Laubbäume (Pflanzliste 1), Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingetragenen Standorten kann längs zur Straßenachse um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies zur Erschließung des Grundstückes oder anderen zwingend technischen Gründen erforderlich ist. Zusätzlich sind die Pflanzgebotsstreifen auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Sträuchern (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu bepflanzen (Pflanzliste 2). Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Verkehrsbegleitgrün. Die im Bereich der Straßenkreuzungen vorgesehenen Pflanzflächen sind mit niederen Sträuchern und Stauden von max. 60 cm Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Wohngebietes** ist innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche ein dichter 5 m breiter Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzliste , Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) oder Obstbaum-Hochstamm (Pflanzliste) sowie im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) mindestens 2 reihig entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Grünstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und dient der optischen Abgrenzung und der Vernetzung der Vegetationsbestände zwischen innen und außen.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Gebietes im Kontaktbereich zu der Landes- bzw. Kreisstraße** sind innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zu den Straßen muss ein Abstand von 4,50 m eingehalten werden. Es sind im Abstand von 10 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (entsprechend Pflanzliste, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) sowie im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher (Qualität 60 -

100, 2 x verpflanzt) mindestens 2 reihig entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5)**§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

Der **Kleinkinder- bzw. Kinderspielplatz** und allgemeine öffentliche Aufenthaltsbereich ist randlich und im Grenzbereich zu den Grundstücken mit Wohnbaunutzung heckenartig zu bepflanzen. Hierfür sind im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) mindestens 2 reihig entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sollten entsprechen Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume eingebracht werden, die die Gehölze überragen und für Beschattung sorgen.

PFLANZGEBOT 6 (PFG 6)**§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

Die innerhalb des Wohngebietes vorgesehenen Verkehrsinseln sind entsprechend der Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden bzw. Grasflächen anzulegen.

PFLANZGEBOT 7 (PFG 7)**§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

Die für die Retention vorgesehenen Flächen sind entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Stauden für feuchte bis nasse bzw. frische Standorte zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gestaltung der Retentionsfläche hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen.

PFLANZGEBOT 8 (PFG 8)**§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**

Allgemeines Pflanzgebot

Je 200 qm angefangener Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet (Pflanzliste 1 und 2).

- 7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Ergänzung nach Grünordnungsplan)

- 7.4 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Bestehende § 32 Biotope sind innerhalb des geplanten Geltungsbereichs nicht vorhanden.
- 7.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan enthaltenen Grün- bzw. Retentionsflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund/Hülbenwiesen“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

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. Eine Änderung oder Aufhebung der Nutzungsbeschränkung ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.
Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

**10. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4,11 und Abs.6 BauGB)****10.1 Zufahrtsverbot**

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landstraße L196 und der K7148/K7149 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

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

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

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

11.3 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.

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

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

Anfallendes Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Für die gesamte Bebauung im Bereich „Grund/Hülbenwiesen“ soll auf einer geeigneten Fläche eine zentrale Retention und Versickerung angelegt werden. Die gesamte Entwässerungskonzeption ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

Dem Wasseramt beim Landratsamt Zollernalbkreis wird zu gegebener Zeit eine Entwässerungskonzeption

13. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

- 13.1 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.
- 13.2 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, bei ungegliederten, fensterlosen Wandflächen eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 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 anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.4 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

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zur Landesstraße L196 und zu den Kreisstraßen K7148/K7149 und zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“.

Durch den Verkehrslärm und die militärischen Übungen ist mit Lärmbelastungen bei Tag und Nacht zu rechnen.

Die von der Landesstraße L196 und den Kreisstraßen K7148/7149 ausgehende Lärmbelastung wurde durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Riedlingen untersucht. Aus dieser schalltechnischen Untersuchung ergibt sich teilweise eine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Aussenlärm. Auf das dies bezügliche Gutachten vom Oktober 2014 A 1455 wird verwiesen.

Neben dem Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“ befinden sich in nördlicher Richtung des Baugebietes die Außenfeuerstellungen Königsbohl, Wiedenäcker und Bohl. Mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Übungsbetrieb ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Aufgrund dieser Sachlage können keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden.

Daraus eventuell notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmimmissionswerte im Gebäude sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen. Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 27.11.2015

Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten

Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten

Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“

Stadtteil Hartheim

Stadt Meßstetten**Zollernalbkreis****Anlage 3****Satzung der Stadt Meßstetten über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Grund/Hülbenwiesen“
im Stadtteil Hartheim**

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 _____ zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund/Hülbenwiesen“ 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

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“.
2. Dachform und Dachausbildung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung: 0-38°.
 - 2.2 Dacheindeckung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.
Für Dächer bis 20 ° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.
Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

-2-

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

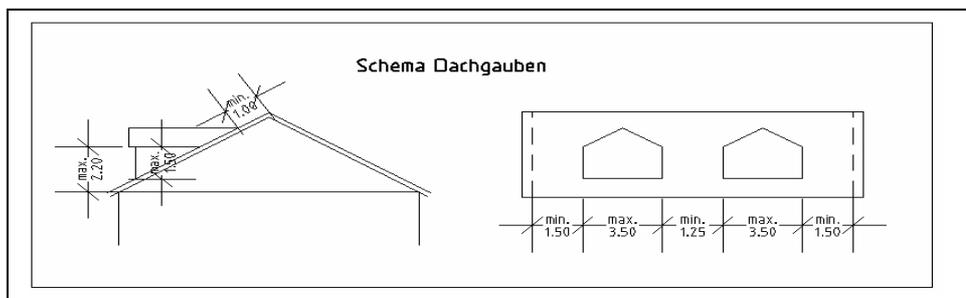
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 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.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung sind zulässig.



Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

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

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet bis max. 2.00 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. 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 neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L196 und der K7148/K7149 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach §16 der Landesbauordnung nicht zugelassen.

Bei allen Gebäuden und baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L196 und der K7148/K7149 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Lauflicht-Wechsellichtanlagen und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am oder auf dem Gebäude zulässig.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Erdkabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Für Leitungen der Kommunikations- und Fernmeldeversorgung (sogenannte TK-Linien) gilt dieses Verbot allerdings nur auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches und nicht auf den öffentlichen, straßenrechtlich gewidmeten Grundstücken (öffentliche Straßen und Gehwege).

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.

6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben. Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 1,20 m hoch sein.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen ohne getrennt angelegte Gehwege, sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

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.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
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 ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.
Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 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

Aufgestellt:

Meßstetten, den 27.11..2015

Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten

Mennig, Bürgermeister