

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 3
zur Satzung über die
Änderung der Bebauungspläne
„Hofen und in den hinteren Wiesen“
und
„Im Kleinen Öschle“
im Stadtteil Heinstetten

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 15.12.2005 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur jeweils 5. Änderung der Bebauungspläne „Hofen und in den hinteren Wiesen „ und „Im kleinen Öschle“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (Gesetzblatt S. 617), geändert durch Gesetz vom 02.02.2001 (Gbl. 2000 S. 760)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt S 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (Gbl 2000 S. 582 ber. S. 698)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bebauungspläne „Hofen und in den hinteren Wiesen“ und „Im kleinen Öschle“

2. Dachform und Dachausbildung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer mit gegenläufigen Dachflächen auszubilden. Der senkrechte Abstand zwischen dem Schnitt Außenwand/Dachhaut der oberen Dachfläche und dem darunter liegenden Dachansatz darf maximal 1,50 m betragen. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach ist nicht zulässig. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

2.2 Misch- und Gewerbegebiet

Neben den unter Ziff. 2.1 genannten Dachformen sind, soweit der Inhalt der Nutzungsschablonen im Lageplan dies zulässt, auch Flachdächer möglich.

...

2.3 Dacheindeckung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegeln einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, schwarz und anthrazit. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung und Verkleidung mit Blech zugelassen werden.

Für Gebäude im Misch- bzw. Gewerbegebiet kann auch eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

2.4 Dachaufbauten (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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.

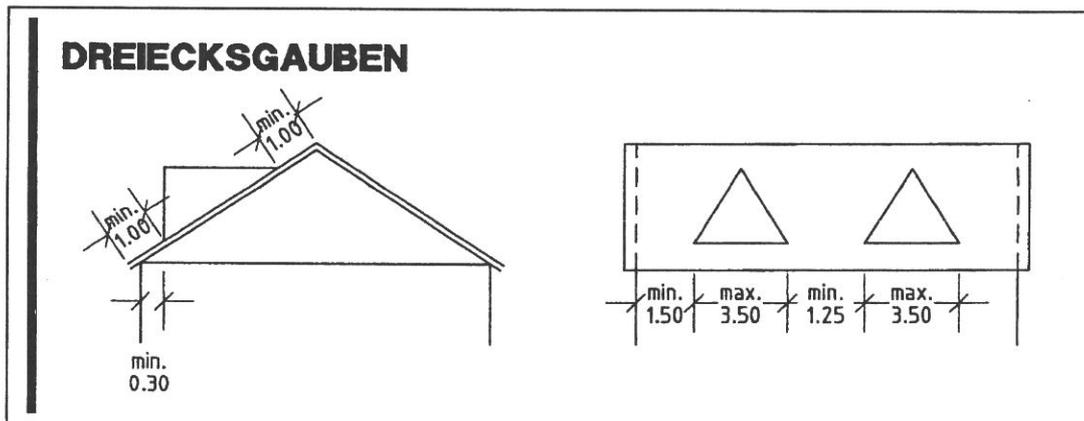
Dreiecksgauben:

Die Grundlinie darf maximal 3,50 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 30 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.



Schleppgauben:

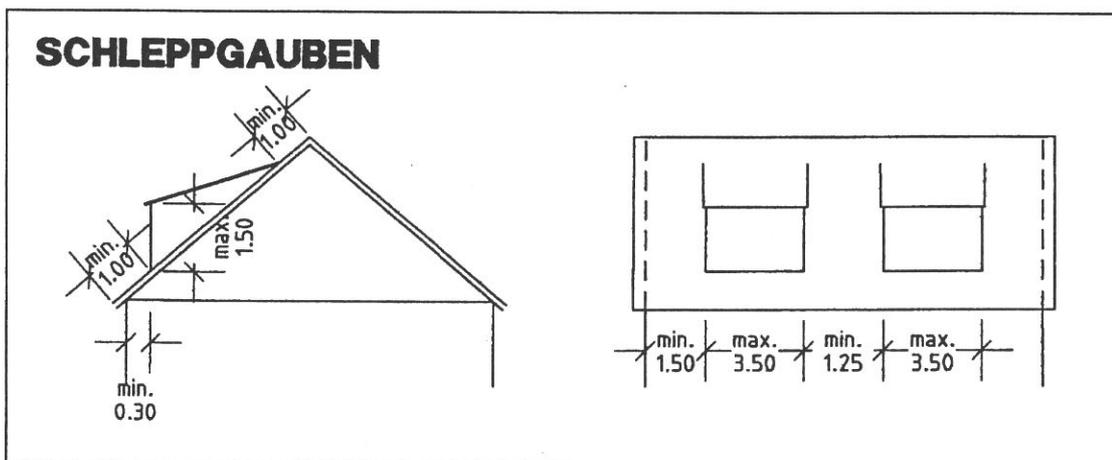
Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

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.

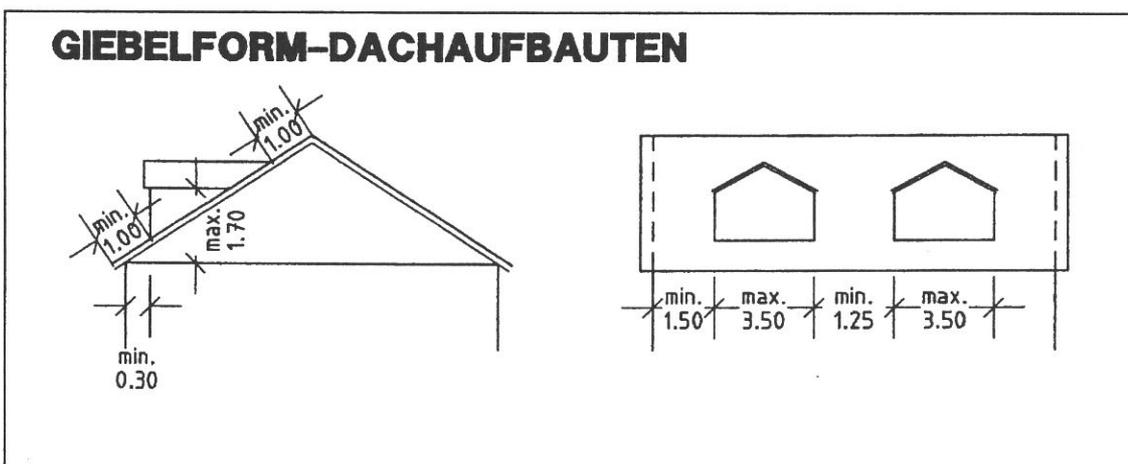
Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,30 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muss mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppgaube muss 1,00 m betragen.



Giebelform - Dachaufbauten:

Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,50 m betragen.
Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK 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. 0,30 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muss mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube muss mindestens 1,00 m betragen.



Die Breite von Quer- oder Zwerchgiebeln darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen.
Die Traufhöhe der Quer- oder Zwerchgiebel darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 1,70 m betragen.
Der Abstand vom Außenwandgiebel muss mindestens 1,50 m betragen.
Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First des Quer- oder Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m betragen.
Für die Abstände zu Dachaufbauten gelten die vorher aufgeführten Festlegungen gleichermaßen.

2.5 Firstverglasungen sind bis zu einem Drittel der Länge des Gesamtfirstes zugelassen.

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

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

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 als Kabel auszuführen. 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 (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. 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 zugelassen.

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

Sonstige Einfriedungen sind bis max. 1,50 m zugelassen.

6. 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.

7. 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 Zufahrtbereichen einheitlich gestaltet werden.
Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder Ähnlichem befestigt werden.

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

8.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m ²	= 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
zwischen 50 - 100 m ²	= 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
ab 100 m ²	= 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Ausgefertigt:

Meistetten, den 20. Dezember 2005


Mennig, Bürgermeister



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.

Meistetten, den 20. Dezember 2005




Mennig, Bürgermeister