

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 29. Februar 2008, Az.: 301 Bd-621.41 genehmigt.

Meßstetten, den 11. März 2008



Mennig
Mennig, Bürgermeister

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 19.10.2007 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hartheimer Weg“ 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)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hartheimer Weg“.

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

2.1 Im MI gelten folgenden Festsetzungen:

Die Dächer sind als Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer auszubilden. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen. Dachneigung 0-28° ; bei einseitig geneigten Pultdächern max. 15°.

Im SO gelten folgende Festsetzungen:

Die Dächer sind als Flachdächer, 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 1,80 m betragen. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach, ist nicht zulässig; Dachneigung 0-25°.

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.

Genehmigt

Balingen, den

29. FEB. 2008



Landratsamt
Zollernalbkreis

Dinder

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

Dachaufbauten sind als Dreiecks-, Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

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

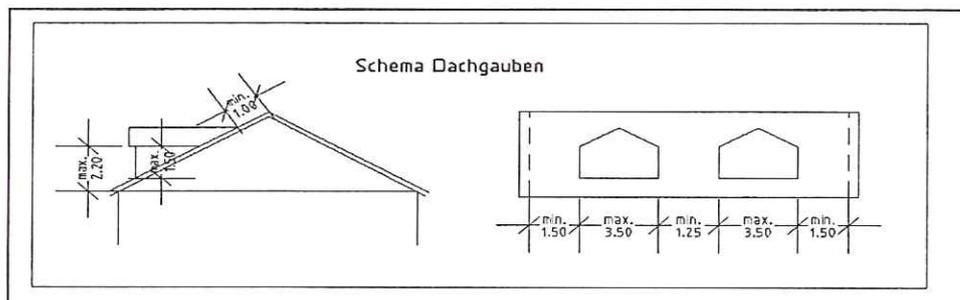
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen.

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.

Die Breite von Quer- oder Zwerchgiebeln darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Traufhöhe der Quer- oder Zwerchgiebeln darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2.20 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

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

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

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen 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.

Fassadenteile, die länger als 20 m sind, müssen ab der o.g. Länge und je weitere angefangene 20 m mit einem Lichtband, transparentem Vorbau oder begrüntem Spalier von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis UK Dachhaut und einer Mindestbreite von 2,0 m gegliedert werden.

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

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

Im MI gelten folgende Festsetzungen:

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an den Gebäuden, darf je Gebäudeseite 5,0 qm nicht überschreiten.

Zusätzlich sind insgesamt maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit maximal je 2,0 qm Fläche zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Im SO gelten folgende Festsetzungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L433 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach §16 der Landesbauordnung nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an den Gebäuden, darf je Gebäudeseite 10,0 qm nicht überschreiten.

Zusätzlich sind insgesamt maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit maximal je 6,0 qm Fläche zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind 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.

5. 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.

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. 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.

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 im Bereich der Untergeschosse sind nur an der talseitig liegenden Gebäudeseite auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sonstige Abgrabungen im Bereich der Untergeschosse sind nicht erlaubt.

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 Zufahrtbereichen einheitlich gestaltet werden.

Garagenzufahrten, Kfz.-Stellplätze 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 im Mischgebiet

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 10.10.2007

Meßstetten, den 22.10.2007

Büro Wesner, Meßstetten

Mennig, Bürgermeister

