

Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur 2. Änderung Bebauungsplan „Öhmdwiesen“ in Meßkirch vom 12.09.2014 im Maßstab 1:500 werden festgelegt.

Rechtsgrundlagen

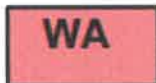
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1818) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO



Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- 1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- 3. Gartenbaubetriebe,
- 4. Tankstellen,
- 5. Vergnügungsstätten .

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO):

2.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

Grundflächenzahl - GRZ (gem. Einschrieb Plan)

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl, als Maß der direkten baulichen Inanspruchnahme der zu überbaubaren Grundstücksfläche.

Geschossflächenzahl – GFZ (gem. Einschrieb im Plan)

- 2.2 Höchstzulässige Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche

Zahl der Vollgeschosse

- 2.3 Sie ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.4 Die max. Firsthöhe (Oberkante Dachhaut o. Attika) der einzelnen

Gebäude wird auf 10,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Fahrbahnrand (OK Fahrbahndecke), in Gebäudemitte gemessen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Rohbauzustand wird mit 0,50m über den vorgenannten Bezugspunkt festgelegt. Eine Unter- bzw. Überschreitung von max. +/- 0,30 m ist zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für sämtliche Bauvorhaben (Einzel- und Doppelhaus) sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Kettenhäuser dürfen eine max. Gesamtlänge von 20,00 m nicht überschreiten.

4.2 
Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carport und offene Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Vor Garagen, Carports sowie offenen Stellplätzen ist in senkrechter Verbindung zum Straßenraum der Straßen Maiengrundstraße, Meßkircher Straße sowie Planstraße A (Gehweg- bzw. Straßenkante) ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

5.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einrichtungen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

Auf den Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO, soweit sie Gebäudes sind, nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Gehweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Hier: Feldweg

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche ohne bauliche Anlagen und Einrichtungen

Zweckbestimmung:

V = Verkehrsgrün, Bepflanzung mit Bäumen; Sichtfelder sind zw. 0,80m und 2,50 m Höhe von dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



9. Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN und ALLGEMEINE HINWEISE

1. Zufällige Funde (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten.

2. Wasserrecht und Bodenschutz

- 2.1 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und muss deshalb so weit als möglich einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden. Auf das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.
- 2.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch den sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.
- 2.3 Wird bei Bauarbeiten auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen -Umweltschutzamt- zu verständigen.
- 2.4 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.
Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.
Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (erhältlich beim Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt) ist zu beachten.
- 2.5 Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser zu bauen.
Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie

folgte anzusetzen:

- Gartenbewässerung ca. 2 cbm
- Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 cbm
- Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Reinigungszwecke > 5 cbm.

2.6 Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Köstental - Leller“ Zone III. Zum Schutz des Grundwassers ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdeten flüssigen Stoffen verboten, ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 62 und 63 WHG nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen entsprechen.

2.7 Die Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen) zu Heiz- bzw. Kühlzwecken ist in Zone III gemäß der Schutzgebietsverordnung verboten

3. Naturschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

4. Abfallbeseitigung

4.1 Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.2 Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-“ jeweils in der aktuellsten Fassung einzuhalten.

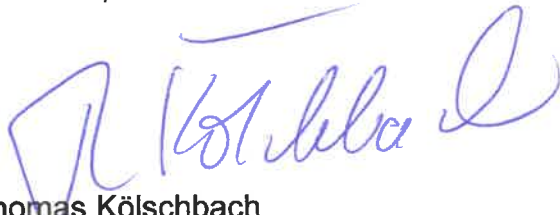
5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des

Teil C

Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

Meßkirch, 12.09.2014



Thomas Kölschbach
Stadtbauamt