

Genehmigt

Tieringen, den 21. FEB. 2003



Landratsamt  
Zollernalbkreis

**Stadt Meßstetten**

**Zollernalbkreis**

**Anlage 3**

**Satzung der Stadt Meßstetten über örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan**

**„Haldenstraße“**

**im Stadtteil Tieringen**

Binder

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 15.11.2002 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenstraße“ 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. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenstraße“.
2. Dachform und Dachausbildung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 2.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.
  - 2.2 Dacheindeckung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Helle oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung und Verkleidung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.
  - 2.3 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.

...

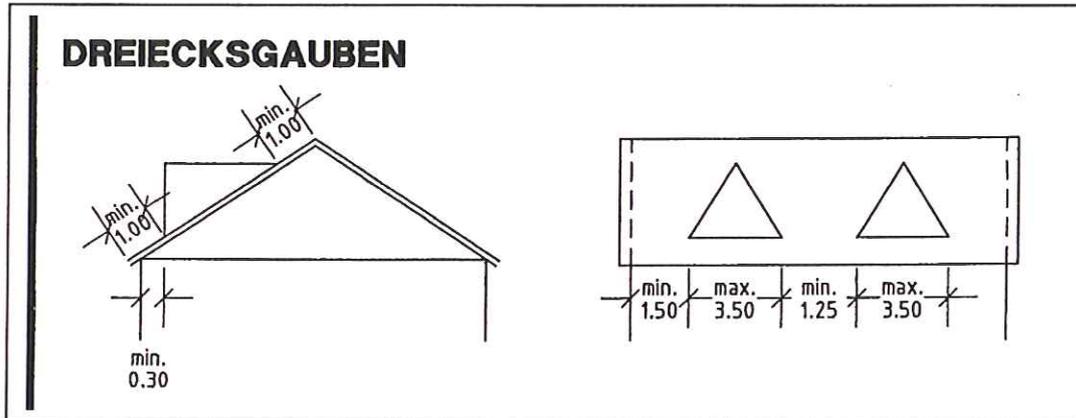
**Dreiecksgauben:**

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:**

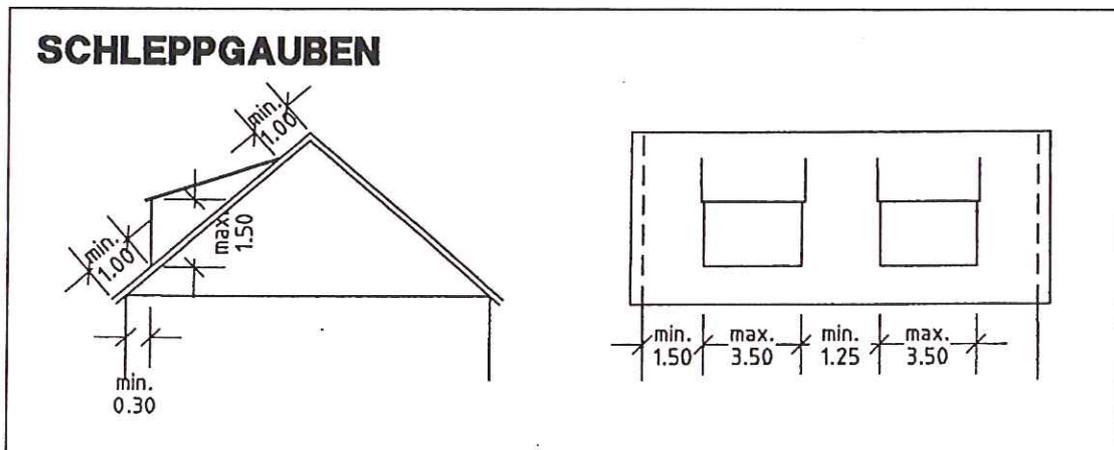
Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

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:

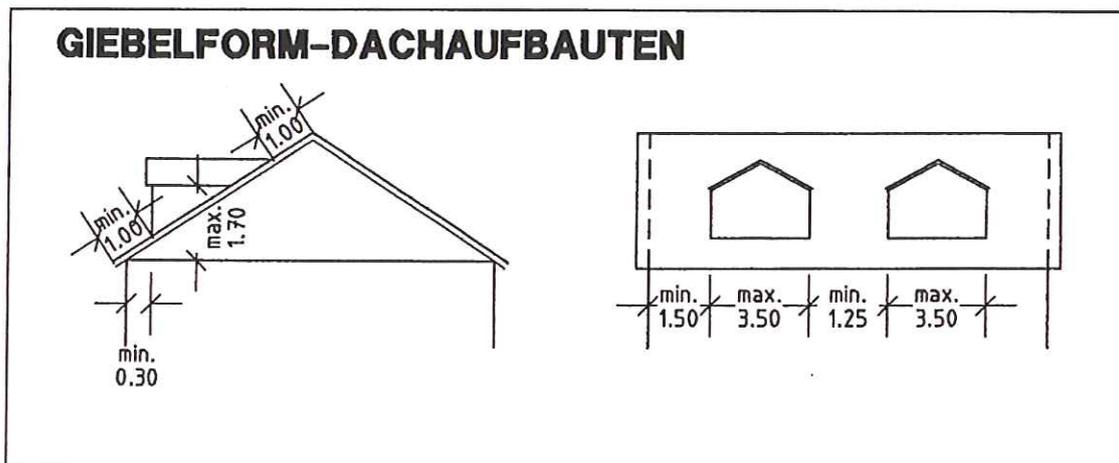
Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,50 m betragen.

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 Zwerchgiebeln 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.

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

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. 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 nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

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

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 - in Form von Bepflanzung sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur mit winterharten Hecken eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen zur freien Landschaft nicht sichtbar sein; Sockel, Stützmauern u. ä. sind nicht zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis max. 1,50 m zugelassen.

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.

Ein Anschütten der Untergeschosse auf der Talseite ist nicht zulässig. Die Untergeschossflächen müssen talseitig voll in Erscheinung treten.

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.

Auf Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen / Bauungsvorschriften wird hingewiesen.

Oberflächenwasser darf aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht einer Versickerung zugeführt werden. Aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen abfließendes Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal oder dem Entwässerungsgraben zuzuführen.

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 m<sup>2</sup> = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meßstetten, den 08.11.2002



Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 20. Nov. 2002



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. Der Bebauungsplan wurde mit Erlass des Landratsamtes vom 21.02.2003, Az.: 301 Bd-621.41 genehmigt.

Meßstetten, den 03. März 2003



Mennig, Bürgermeister