

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 2

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

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in den Lageplänen (Anlagen 1.1 und 1.2), im Maßstab 1 : 1000, gefertigt am 03. November 2003, werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
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. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2001 (Gbl. 2000 S. 760)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (Gbl. 2000 S. 582 ber. S. 698)

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):

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der verschiedenen baulichen Nutzungen erfolgt durch Eintragung in den Lageplan. Im gesamten Geltungsbereich sind neben Allgemeinen Wohngebieten auch Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt.

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.

- 2.3.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf maximal 1m über der Höhe der Straßenachse in der Gebäudemitte festgelegt.

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,80 m und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,30 m über der Höhe der Straßenachse in der Gebäudemitte betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

...

2.3.2 Bei der Bebauung von Baulücken ist entgegen Ziffer 2.3.1 grundsätzlich eine Angleichung der Traufhöhe an die bereits bestehenden Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen. Dies ist durch Vorlage einer Gebäudeabwicklung in den Bauunterlagen nachzuweisen.

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 Als Firstrichtung ist sowohl eine senkrechte als auch eine parallele Gebäudestellung zur Straße möglich.

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).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO sind zulässig.

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.

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.

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 sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

7. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

7.1 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 an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

7.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. 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, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen, verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das in den Zisternen anfallende Oberflächen- und Dachabwasser für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen (Niedrigenergiebauweise) 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 zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“. Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Ausgefertigt:

Meßstetten, den 20. Dezember 2005

Mennig
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.

Meßstetten, den 20. Dezember 2005



Mennig
Mennig, Bürgermeister