
Stadt Meßkirch

Bebauungsplan

Am Hauptbühl II - Änderung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Hauptbühl II" vom 03.03.2001 im Maßstab 1:1.000 werden festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S 58) - jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 – 15 BauNVO):
s. Eintragung im Plan (Nutzungsschablone)

- 1.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO):

Die max. Firsthöhe (Dachhaut) wird auf 8,50 m festgesetzt. Bei den Baugrundstücken, welche vom Kapfweg her erschlossen werden, wird die max. Firsthöhe (Dachhaut) auf 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude sind die Vorgaben der Erschließungsstraße (OK Bordstein). Dabei ist der höchste Punkt des Straßenverlaufes entlang des Baugrundstückes maßgeblich.

2.2 a) Grundflächenzahl (§19 BauNVO):

0,4 entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

b) Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO):

entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 In der „offenen Bauweise“ sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 25 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Hauptfirstrichtung: Siehe Eintragung im Plan

Von dieser Hauptfirstrichtung kann grundsätzlich eine Abweichung von +/- 10° erfolgen. Die Abweichung bedarf keiner besonderen Zustimmung.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Die Anbringung der Werbeanlagen ist nur am Gebäude zulässig. Eine Anbringung auf dem Dach ist unzulässig. Bewegliche Lichtwerbeanlagen (Booster, Fesselballone o.ä.) sind ebenfalls unzulässig.

6.2 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Siehe örtliche Bauvorschriften

7. Aus besonderen städtebaulichen Gründen: Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

7.1 Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten für jedes Gebäude zulässig.

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

8.1 Siehe Eintragung im Plan

8.2 Sichtfelder

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind in dem im Plan eingezeichneten Umfang, zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht, jegliche Anpflanzungen, Einfriedigungen und bauliche Anlagen über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.

Ausnahme: Hochstämmige Bäume

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

9.1 Siehe Eintragungen im Plan

9.2 Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich festgesetzt.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

LR = Leistungsrecht für die 20-KV-Leitung zu Gunsten der EnBW AG sowie für Ver – und Entsorgungsleitungen der Stadt Meßkirch (Wasser, Abwasser).

Mit dem Recht werden Beschränkungen festgelegt, die beim Versorgungsträger erfragt werden können.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

11.1 siehe Eintragungen im Plan

11.2 siehe Grünordnungsplan vom 28.12.2000

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

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 Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen -Umweltschutzamt- zur Stellungnahme vorzulegen.

2.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.

2.3 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.

2.4 Die Versickerung von Dach- oder Oberflächenwasser aus Industrie-, Gewerbe- und Öffentlichen Betrieben oder Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Sigmaringen.

2.5 Metalldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch den sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

2.6 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.

2.7 Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (erhältlich beim Landratsamt Sigmaringen -Umweltschutzamt-) ist zu beachten

3. Abfallbeseitigung

- 3.1 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.
- 3.2 Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-“ vom 05.09.1995 einzuhalten.

4. Wasserschutzgebiet / Gewässerschutz

Sollten bei den Gebäudeerstellungen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, dürfen diese nur während der Bauzeit erfolgen. Die erforderlichen Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

III. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Betriebe

In der Nähe des geplanten Baugebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Baugrundstücke mit Immissionen aus diesen Flächen rechnen müssen. Diese treten in Form von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen auf.

Durch die Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen auf den Feldern werden Beeinträchtigungen in dem Baugebiet zu erwarten sein.

Aufgestellt:
Meßkirch, den 06.11.2006

Udo Hollauer,
Stadtbauamt

Ausgefertigt:
Meßkirch, den 23.01.2007



Arne Zwick,
Bürgermeister

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch am 23.01.2007 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Hauptbühl II“ in Meßkirch beschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
2. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Geltungsbereich:

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 03.03.2001 maßgebend.

1. Dachform, Dachneigung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1

- 1.1 Zulässig bei Hauptgebäuden: Satteldach und Walmdach, 20° - 45°, Pultdach 10° - 25° sowie Tonnendach.
- 1.2 Zulässig bei Garagen: Satteldach, Walmdach, Tonnendach, Pultdach bis max. 45° sowie Flachdach.
- 1.3 Anpassungsgebot:
Werden Nachbargaragen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen.
Dieses gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Garagenhöhe und Stauraum.

2. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Abgeschleppte Gauben, Giebelgauben und Zwerchgiebel sind auf maximal 1/3 der Dachlänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

3. Äußere Gestaltung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Die Gebäude sind mit Materialien in roter, brauner, blau bis schwarzer Farbe einzudecken. Extensive Dachbegrünung ist zulässig.
- 3.2 Bei Doppelhäusern ist das Material und die Farbe aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, begrünte Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 1,50 m Höhe zugelassen, wobei die Mauer als Sockel max. 0,30 m hoch sein darf.
- 4.2 An den Straßen und Wegen, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand haben.
- 4.3 Der Besitzer der Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. Seitenstreifen oder bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m vom Fahrbahn verpflichtet.

5. Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

6.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

6.2 Oberirdische Behälter gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

6.3 Müllbehälter gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

7. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiung gem. § 56 LBO

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gilt § 56 LBO.

UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

1. Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen.
2. Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern und Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.
3. Bei der Einpflanzung der Einfriedigung 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.
4. Es wird empfohlen, einen Dachrinnenabfluss mit einer Regenwasserfanganlage (mind. 200 Liter) vorzusehen. Hiermit kann weitestgehend die Gartenbewässerung durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Meßkirch, den 06.11.2006

Ausgefertigt:
Meßkirch, den 23.01.2007

Udo Hollauer,
Stadtbauamt Meßkirch

Arne Zwick,
Bürgermeister