Stadt Meßkirch

Ergänzungssatzung

Stortzingen

<u>Dokumente zum Bebauungsplan:</u>

- Satzung
- Begründung

Stadt Meßkirch / Landkreis Sigmaringen

Ergänzungssatzung

**zur Einbeziehung eines Teilstückes des Grundstückes Flst. 1409
zum im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
im Bereich „Stortzingen“ auf Gemarkung Meßkirch-Heudorf**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch in seiner Sitzung vom 28.04.2009 folgende

Ergänzungssatzung

beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Stortzingen“ auf Gemarkung Meßkirch-Heudorf werden festgelegt.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Stortzingen“ wird durch ein Teilstück des Außenbereichgrundstückes Flst. Nr. 1409 abgerundet.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des ergänzten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Stortzingen“ auf Gemarkung Meßkirch-Heudorf sind im Lageplan vom 26.03.2009 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse:	2
1.2	Grundflächenzahl:	0,4
1.3	Geschoßflächenzahl:	0,8

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 26.03.09 festgesetzt. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf dem bebauten Grundstück ist je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) spätestens ein Jahr nach Realisierung der Baumaßnahme zu pflanzen.

§ 5

Örtliche Bauvorschriftensatzung

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 40° auszubilden. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit einem Flachdach, Pultdach (5° bis 20°) oder mit einem Satteldach (25° bis 40°) auszubilden. Dachaufbauten sind zulässig, wobei der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang mindestens 1,50 m, zu der Traufe und First mindestens je 0,80 m betragen muss. Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen.

2. Fassadengestaltung

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfugen, Rasengittersteine o.ä.).

4. Sonstige örtliche Bauvorschriften

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen ist über Versickerungsmulden oder über eine Zisterne abzuleiten. Der evtl. erforderliche Notüberlauf kann an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Meßkirch, 26.03.2009

Udo Hollauer
Stadtbauamt Meßkirch

Stadt 1 Meßkirch

Ausgefertigt:
Meßkirch, 30.04.2009

Arne Zwick,
Bürgermeister

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Meßkirch hat am 03.03.2009 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Stortzingen“ in Meßkirch-Heudorf gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Mit der geplanten Ergänzung wird die bestehende Bebauung sinnvoll „abgerundet“.

2. Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen sowie die städtebauliche Situation verbessert.

Die neue Baulandfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundung trägt den Bedürfnissen der geplanten Ansiedlung Rechnung.

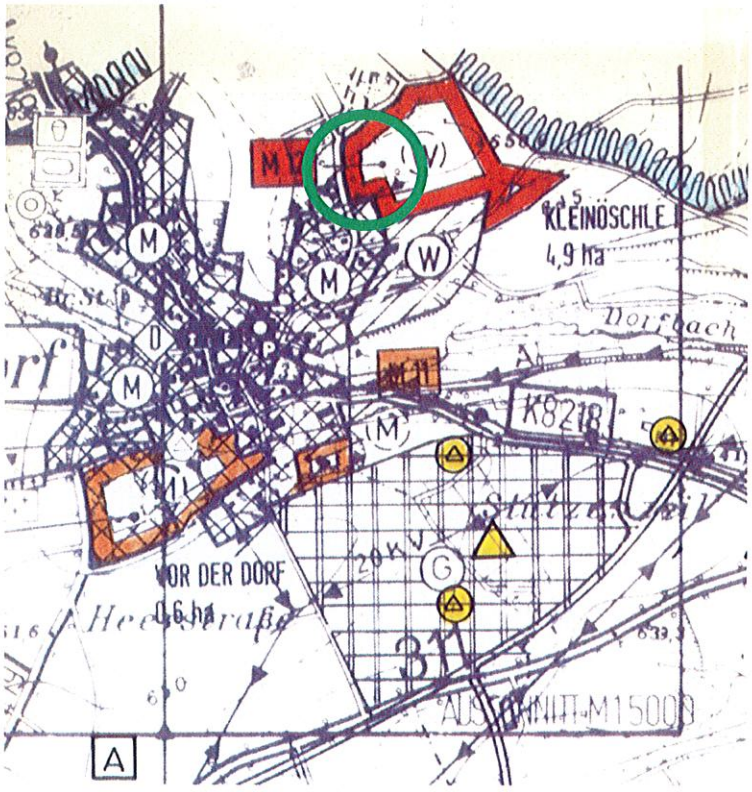
Die unterschiedlichsten Bauabsichten und Flächenbedürfnisse setzen im Hinblick auf die auszuweisenden überbaubaren Grundstücksflächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine hohe Flexibilität voraus.

Auf die Festlegung von Baulinien als „harte Kanten“ wurde verzichtet. Durch die Ausweisung von Baugrenzen als „weiche Kanten“ in dem ausgewiesenen Grundstücksbereich wird eine zukunftsorientierte Nutzung ermöglicht.

Die bestehende verkehrliche Erschließung gewährleistet die Erfüllung unterschiedlichster Bauwünsche.

3. Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch/Leibertingen/Sauldorf ist das Plangebiet enthalten.



Flächennutzungsplan Meßkirch/Leibertingen/Sauldorf

4. Planungsgebiet

Der Planungsbereich der Abrundung umfasst folgendes Grundstück:

Gemarkung Heudorf

Flurstück Nr. 1409 (Teilfläche)

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die zur Erschließung erforderlichen Anlagen (Erschliessungsstrasse, Wasserversorgung, Abwasser und Oberflächenwasser) sind vorhanden.

6. Bebauung und Nutzung

Unter Berücksichtigung der Topografie und der vorhandenen baulichen Nutzung wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch eine Zweigeschossigkeit begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen festgesetzt. Damit kann auf den jeweils auftretenden Bedarf flexibel reagiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl festgelegt.

Diese Festsetzungen sollen den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und gleichzeitig eine dem Landschaftsbild entsprechende Gestaltung und städtebauliche Gliederung erlauben.

7. Altlasten

Im Bereich der geplanten Abrundung befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

8. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung eines Gebietes für Wohnnutzung verbunden sind. Mit der Festsetzung zur Pflanzung heimischer Obstbäume kann ein adäquater Ausgleich geschaffen werden. Für die Abrundung ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Meßkirch, 30.04.2009

Arne Zwick,
Bürgermeister