

---

Stadt Meßkirch

## **Bebauungsplan**

### **An der Schnerkinger Straße**

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHNERKINGER STRASSE" IN MESSKIRCH

**A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I, S. 2253)  
geänd. durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGB1. I, S. 1003)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I, S. 127)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGB1. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GB1. S. 770, berichtigt GB1. S. 519) und geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GB1. S. 51) und vom 22.02.1986 (GB1. S. 55)

**B. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht zulässig sind entgegen § 4 (2) BauNVO Läden,  
Schank- und Speisewirtschaften,  
die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen (einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände) ausserhalb von Vollgeschossen sind voll anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

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

3.1  = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
jedoch nur Einzelhäuser zulässig

3.2  = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
jedoch nur Doppelhäuser zulässig

3.3  = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
jedoch nur Hausgruppen zulässig

3.4 b = besondere Bauweise für Garagen gem. § 22 (4) BauNVO  
wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit Satteldächern  
abweichend von § 7 (1) LBO mit einer Firsthöhe bei Giebeln an  
der Grundstücksgrenze bis 6,50 m zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen  
= Gebäudehaupttrichtungen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür  
festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch  
auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit  
sie mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

6.2 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist unter Berücksichtigung  
der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form  
eines Gebäudes zulässig.

6.4 Zahl der geforderten Stellplätze: es sind mind. 2 Stellplätze je Wohnein-  
heit einzurichten, nicht überdachte Stellplätze sind auf dem Baugrund-  
stück zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.  
Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über  
Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungs-  
masten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw.  
Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

9. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit flach-wurzelnden Anpflanzungen oder mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 10.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, einheimische Laubbäume) und Büsche zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
- 10.2 Auf dem Baugrundstück ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- 10.3 Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist die Wohnbebauung entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Feldflur hin durch einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen abzapflanzen (z.B: Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Flie-der, Felsenbirne, Holunder u.ä.).
- 10.4 Sämtliche Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes durchzuführen.

11. Böschungen, Stützmauern und Einfassungssteine an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m – gemessen vom vorhandenen Gelände – zulässig. Sie müssen jedoch auf dem eigenen Grundstück beendet sein, bzw. mit dem Nachbargelände in Einklang gebracht werden.
- 11.2 Stützmauern sind in begründeten Einzelfällen bis max. 1,00 m Höhe – gemessen vom vorhandenen Gelände – zulässig.
- 11.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfassungssteine und besonders der Hinterbeton der Randsteine sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan zu den Erdgeschossfussbodenhöhen (EFH) als verbindlich.

In Ausnahmefällen kann die Gemeinde Abweichungen bis zu  $\pm 0,30$  m zulassen, sofern die festgelegten maximalen Traufhöhen dennoch eingehalten werden.

13. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Stadt Meßkirch behält sich das Recht vor, die neuen Erschließungsstraßen als Zone 30 StVO Zeichen 274.1 zu erklären. Für Fußgänger wird eine Abmarkierung auf der Fahrbahn vorgenommen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9(4) BauGB)

### 1. Dachgestalt (§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform: Für Hauptgebäude und Garagen sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung: es gelten die Einschriebe im Lageplan, die Dachneigung des Hauptgebäudes und der Garage muß gleich sein.  
Ausnahme: bei zwei nebeneinander liegenden Garagen muß die später gebaute Garage die Dachneigung der bereits bestehenden übernehmen, unabhängig von der Dachneigung des dazugehörenden Hauptgebäudes. Nebeneinander liegende bzw. zusammengebaute Garagen müssen immer eine gemeinsame Dachneigung haben.
- 1.3 Dacheindeckungen: sind nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Die Farbtöne grau, schwarzbraun und schwarz sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen und überdeckte Stellplätze.
- 1.4 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - a) sie dürfen in ihrer Summe je traufseite nicht länger als 1/3 der Traufseite sein, die Einzellänge beträgt max. 3,00 m.
  - b) der Ansatz der Gaupe (Fußpunkt) muß einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang haben.
- 1.5 Liegende Dachfenster sind insgesamt bis zu 1/4 je Dachfläche zulässig.
- 1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.7 Sonnenkollektoren sind als Nebenanlagen zulässig. In Dachflächen müssen sie sich einfügen.

### 2. Wandflächen (§ 73 (1) LBO)

- 2.1 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.
- 2.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Aussenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne bzw. Parabolspiegel je Gebäude ist unzulässig.

4. Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen als bauliche Anlagen nicht zulässig.

Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

5.2 Entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune aus Holz oder Draht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

6.2 Eine durchgehende Versiegelung aus Beton, Asphalt o.ä. mit einer Fläche von mehr als 8,00 m<sup>2</sup> ist nicht zulässig.

6.3 Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässig Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine).

7. Sichtschutzanlagen

7.1 Sichtschutzwände dürfen nicht höher als 1,90 m ab Oberkante Gelände und in einer Fläche nicht länger als 5,00 m sein.

7.2 Von der Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von mind. 2/3 der Sichtschutzwandhöhe einzuhalten, diese Abstandsfläche ist zur Abpflanzung der Sichtschutzanlage zu nutzen. Für den Mindestabstand zu den Grenzen zwischen Baugrundstücken können die Nachbarn geringere Maße vereinbaren.

- 7.3 Die Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 10,00 m, sowie zusammen mit den Anlagen der Nachbargrundstücke in einer Richtung eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.
- 7.4 Sichtschutzanlagen, die bauliche Anlagen sind, sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst o.ä. zu begrünen.
- 7.5 Wind- und Sichtschutzanlagen sind auf den Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auf einer Tiefe von 3,00 m - gemessen von der Grundstücksgrenze - nicht zulässig.
- 7.5 Sichtschutzanlagen, Pergolen, Stützmauern etc. sind in den Baueingabeplänen darzustellen.

## 8. Gebäudehöhen

Maximale Traufhöhen siehe Einschriebe im Lageplan.  
Für die Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Aussenfläche der Aussenwand mit der Aussenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - festgesetzt.  
Für Garagen beträgt die maximale Traufhöhe 3,00 m.

## 9. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

- 9.1 Größe: maximal 20 m<sup>3</sup>
- 9.2 Stellung: Nebengebäude sollten beim Hauptgebäude erstellt und gestalterisch dem Hauptgebäude angeglichen oder im Zusammenhang mit dem Garagengebäude unter Beachtung der Grenzbestimmungen (§ 7 (1) LBO) erstellt werden.
- 9.3 Gestaltung: Dachneigung und Dacheindeckung müssen dem Hauptgebäude bzw. dem Garagengebäude entsprechen. Die Aussenwände sind als verputztes Mauerwerk oder mit Holz verschalt auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind nicht zulässig. →
- 9.4 Einbindung: Nebenanlagen sind im Schutz der vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder entsprechend einzugrünen.

10. Hinweis zu Nebengebäuden

- 10.1 Bei der Errichtung von freistehenden Nebengebäuden einschli. Gewächshäusern, die nicht der Landwirtschaft dienen und von Menschen betreten werden können, ist von der Grundstücksgrenze der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten (§ 2 (2) i.V.m. § 6 LBO).
- 10.2 Die Bestimmungen nach Ziff. 9.2 und 9.3 gelten nicht für Gewächshäuser.

III. HINWEISE

1. Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Baugrundstück eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) anzustreben ist.
2. Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden sollte einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauf lächen zugeführt werden.

Ausgefertigt. Meßkirch, den .....

.....  
Bürgermeister