

---

Stadt Meßkirch

## **Bebauungsplan Am Hauptbühl II**

### Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hauptbühl II“ vom 03.03.2001 im Maßstab M 1 : 1.000 werden festgelegt.

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
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. Bauliche Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO); s. Eintragung im Plan (Nutzungsschablone): 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 einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur 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.

**Nicht zulässig** sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die Traufhöhe wird auf max. 4,20 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite.

Die Firsthöhe wird auf max. 10,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO): 0,4 (entspr. Einschrieb im Plan)

### 1.2.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): 0,8 entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss kann sich im UG oder im DG befinden

### 1.2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über dem Höhenniveau der fertigen Straße liegen. Dabei ist der höchste Punkt des Straßenverlaufs entlang des Baugrundstücks maßgeblich.

Bei den Baugrundstücken, welche vom Kapfweg her erschlossen werden, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 3,0 m über dem Höhenniveau der fertigen Straße (Kapfweg) liegen. Dabei ist der höchste Punkt des Straßenverlaufs entlang des Baugrundstücks maßgeblich.

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

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 30 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die Hauptfirstrichtung muss entweder parallel oder senkrecht (90°) zur Ausrichtung der Haupteinfahrtsstraße sein.

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

2. Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, bei einem Doppelhaus und max. 2 Wohneinheiten für jedes Gebäude zulässig, um den dörflichen Charakter der Siedlung in Schnerkingen zu erhalten (besondere städtebauliche Gründe).

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

Siehe Eintragungen im Plan (Sichtfelder)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind jegliche Anpflanzungen, Einfriedungen und bauliche Anlagen über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.

4. 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.

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

Pflanzgebot

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Heckengehölzen bzw. Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Auf die Vorschriften unter Ziffer 3. Des Grünordnungsplanes wird ausdrücklich hingewiesen („Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke“).

## **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, 09.01.2006

Anerkannt:  
Meßkirch, 31.05.2006

Udo Hollauer,  
Stadtbauamt

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 30.05.2006 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Hauptbühl II“ 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)

#### 1. Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 03.03.2001 maßgebend.

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

##### 2.1 Zulässig bei Hauptgebäuden: Satteldach und Walmdach, 35° - 45°

##### 2.2 Zulässig bei Garagen: Satteldach, Walmdach, Pultdach, bis max. 45° sowie Flachdach.

Anpassungsgebot: Werden Nachbargaragen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese einander anzugleichen.

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

Abgeschleppte Gauben, Giebelgauben und Zwerchgiebel sind auf max. 75% der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

4. Äußere Gestaltung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
  - 4.1 Die Gebäude sind mit Materialien in roter bis brauner oder schwarzer Farbe einzudecken. Doppelhäuser sind farblich aufeinander abzustimmen. Garagendächer sind mit gleichem Material wie das Hauptgebäude einzudecken.  
Aus Gründen des Gewässerschutzes (Verhinderung des Eintrags von Schwermetallen) dürfen flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen nicht verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).
  - 4.2 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen sowie auffallende, glänzende und grelle Farben nicht gestattet.
5. Einfriedungen, Stützmauern gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
  - 5.1 Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, begrünte Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 1,00 m Höhe zugelassen, wobei die Mauer als Sockel max. 0,20 m hoch sein darf.  
Bei den Zäunen sollte auf eine möglichst große Durchlässigkeit (Maschenweite) geachtet werden um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.
  - 5.2 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.  
Mit Zäunen oder Mauern ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.
  - 5.3 Senkrecht abfallende Stützmauern bzw. Stützmauerelemente sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m zulässig. Sie sollen möglichst begrünt werden
6. Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO  
  
Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
7. Ausnahmen und Befreiungen  
  
Ausnahmen und Befreiungen zu den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften können im Einzelfall zugelassen werden.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- 8.1 Pkw-Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen (z.B.: Rasenpflaster, Rasenschotter, Drainpflaster oder Schotter) zu befestigen; eine Versiegelung ist unzulässig.
- 8.2 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Gehölzgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf das Pflanzgebot (Ziffer 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und die entsprechende Eintragung im Plan) wird ausdrücklich hingewiesen.
9. Vorschriften zum Bodenschutz gem. § 74 Abs. 3 Nr. 1 und 2 LBO
- 9.1 Die Geländegestaltung der Baugrundstücke ist mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen. Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden
- 9.2. Kontaminierter oder verunreinigter Erdaushub dürfen nicht unbehandelt wiederverwendet werden. Bauabfälle, Bauschutt und sonstiger Abfall dürfen nicht vergraben werden.

Aufgestellt:  
Meßkirch, 09.01.2006

Anerkannt:  
Meßkirch, 31.05.2006

Udo Hollauer,  
Stadtbauamt Meßkirch

Arne Zwick,  
Bürgermeister