

Genehmigt

Balingen, den 06. MAI 1991



Landratsamt
Zollernalbkreis

Kohler
KOHLER

Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis

A n l a g e 3

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes

" I m K r a u t g ä r t l e "

Stadtteil Hartheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom 30. August 1990/01. Februar 1991 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

textliche Festsetzungen - Bauungsvorschriften

festgelegt :

a) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, (Bundesgesetzblatt I S. 2254)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt 1984 S. 519) in der Fassung vom 22. Februar 1988
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763) in der Fassung vom 19. Dezember 1986

b) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet nach § 4, Dorfgebiet nach § 5 und Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgeschrieben.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt im Einzelfall zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb
- 2.2 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Werden Garagen nicht im Hauptgebäude eingebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5.00 m Länge vor der Garage muß gewährleistet sein. Einzelgaragen sind an das Hauptgebäude anzubauen bzw. anzubinden. Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentl. Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den unüberbaubaren Flächen nicht zugelassen. Dies gilt nicht für die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen.

5. Freizuhaltende Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten. Einfriedigungen und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über den Fahrbahnoberkanten der L 196 und der Ortsstraße und Zufahrten nicht überschreiten.

6. Pflanzgebot / Ortsrandgestaltung

- 6.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind hochstämmige, großkronige Laubbäume in einer Reihe mit Abstand von ca. 10 m bzw. an den im Lageplan (Anlage 1) festgelegten Standorten zu pflanzen. Auf 50 % der Fläche sind heimische Sträucher zu setzen.
- 6.2 Auf 10 % der Grundstücksflächen sind standortgerechte Büsche und Bäume gestaffelt und aufeinander abgestimmt zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, ersatzweise neue Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume, zu pflanzen.
- 6.3 Es wird empfohlen, die in 6.1 und 6.2 vorgeschriebene Pflanzung in den Baugesuchen darzustellen.

Auswahlliste für Bäume zum Anpflanzen:
Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Mehlbeere, Kirsche

Auswahlliste für Sträucher zum Anpflanzen:
wolliger Schneeball, Schwarzdorn, Haselnuß, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundsrose, Heckenkirsche.

7. Aufschüttungen und Einfriedungen

Auf den Grundstücken nördlich der Straße A ist das vorhandene Gelände zur freien Landschaft weitgehendst zu erhalten. Aufschüttungen sind nur zum Angleichen der Nachbargrundstücke und zu den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in den Querprofilen (Anlage 2) zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Pflanzgebot sind nur beidseitig mit winterharten Hecken eingepflanzte Maschen- drahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig.

Sockel, Stützmauern u.ä. sind nicht zulässig.

c) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachausbildung

1.1 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1) vom 30. August 1990 vorgeschrieben.
Die Dachflächen sind mit rotem oder rotbraunem Deckmaterial einzudecken. Blechdächer sind nicht zugelassen.

1.2 Kniestöcke sind bis 0,50 m nur innerhalb der zulässigen Traufhöhe gestattet. Bei Rücksprüngen bis max. 1,30 m.

1.3 Bis zu einer Dachneigung von 29° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

1.4 Dreiecksgauben sind ab 30° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf max. 2,0 m betragen. Die Dachneigung der Gaube darf bei flachgeneigtem Hauptdach bis 38° max. 38° betragen; bei Steildächern ist die Dachneigung der Gaube der Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.

Dreiecksgauben müssen bei flachgeneigten Dächern, waagrecht gemessen, mindestens einen Abstand von 1 m von der Außenwand an der Traufe haben. Ab einer Dachneigung von 42° muß dieser Abstand mindestens noch 0,50 m betragen.

Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muß mindestens 1,20 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand muß mindestens 1,50 m haben. Der Dachvorsprung darf max. 20 cm aufweisen.