

## Bebauungsplan "Öschlesgärten" in Mössingen

### - Textliche Festsetzungen -

Auf diesen Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) Anwendung.

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO; WA)  
Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Grundflächenzahl entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - **offene Bauweise;**  
abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis max. 25 m Länge und Hausgruppen bis max. 30 m Länge errichtet werden.
4. **Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 1) Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
  - 2) Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
  - 3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gem. Nr. I.5 zulässig.
  - 4) Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1) Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig. Im übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 2) § 6 Abs. 1 LBO 1995 bleibt unberührt.

6. **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gebäudehauptrichtung entsprechend Festsetzung im Lageplan; sie ergibt sich aus der Firstrichtung. Querbauten (Querhäuser, Zwerchhäuser) sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

7. **Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1) Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Soweit Baugrenzen näher an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt sind, gilt der entsprechende Abstand auch für Garagen. § 2 Abs. 1 GaVO bleibt unberührt.
- 2) Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder flachgeneigtes Dach (DN max. 15°) und mit nur einer Seitenwand ausgeführt wird.
- 3) Mit Grenzgebäuden darf nur ein seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus sind nur Stellplatzüberdachungen (Flachdach oder flachgeneigtes Dach) ohne jegliche Umfassungswände zulässig.
- 4) Jedes Grundstück ist über eine Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Dies gilt auch für Grundstücke mit Hausgruppen (DH, RH). Die Zufahrt wird i.d.R. mit einer Breite von ca. 5 m hergestellt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

**8. Ausgleichsflächen u. –maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB);  
Festsetzung der Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Wohnbauflächen und Straßenflächen verbundenen Eingriffe. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ganz den Baugrundstücken und Straßenflächen im Bebauungsplangebiet zugeordnet. Die Durchführung der Anlagen und die Bereitstellung der Flächen erfolgt durch die Stadt an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke.

**9. Leitungs-, Fahr- und Begehungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1) Fahr- und Begehungsrecht zugunsten der Stadt Mössingen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zur Betretung und Befahrung des Gewässerrandstreifens. Die Geländegestaltung des Gewässerrandstreifens ist von den Eigentümern so anzulegen und zu unterhalten, daß ein durchgängiges Begehen und Befahren auch zu den Nachbargrundstücken möglich ist. Verboten ist u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedigungen und dergleichen. Die Fläche ist als Dauergrünland anzulegen und zu unterhalten.
- 2) Leitungsrecht zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung zur Einlegung und dem Betrieb einer Wasserversorgungsleitung mit erforderlichen Nebenanlagen (s. Eintrag i. Lageplan-BWV). Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Bestand der Leitung gefährden oder die Ausübung des Leitungsrechts beeinträchtigen.

**10. Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) darf nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist in auf den Grundstücken anzulegenden Versickerungsmulden abzuführen.
- 2) Die Versickerungsmulden müssen als begrünte Geländemulden (belebte Bodenschicht mind. 30 cm dick) mit einer Fläche von i.d.R. 15 % der versiegelten Flächen (Dächer, Vordächer, Balkone, Terrassen u.ä.) und einer Tiefe von mind. 15 cm ausgeführt werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2 m betragen. Gemeinschaftsanlagen für Gebäudegruppen können zugelassen werden. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.
- 3) Nicht versickerndes Oberflächenwasser (Notüberlauf bei Starkregen) ist über den Hauskontrollschacht abzuleiten. Sofern auf angrenzenden öffentlichen Grünflächen Entwässerungsgräben vorhanden sind, ist der Überlauf an diese anzuschließen.

## 11. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1) Die im Lageplan dargestellten bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und nach einem natürlichen Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Dies gilt auch für alle Obstbäume, die bei der Erstellung von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht zwangsläufig entfernt werden müssen. Während der Bauarbeiten sind sie nach dem Stand der Technik zu schützen (z.B. DIN 18 920, RAS LG 4).
- 2) Auf den im Lageplan festgesetzten Standorten sind großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume bzw. Büsche und Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen sind dauernd zu erhalten.
- 3) Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück für je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Obstbäume werden angerechnet.
- 4) Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die als Wirtspflanzen für den Birnengitterrost dienen können oder die Ausbreitung von Monilia und Feuerbrand begünstigen.
- 5) Die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume sind in den Bauvorlagen darzustellen (vergl. § 2 Abs. 3 LBOVVO).

## 12. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Höhenlage der Gebäude wird vom Bauamt der Stadt Mössingen festgelegt.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise (z.B. bei Gruppen von mehreren Gebäuden) können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Satteldaches entspricht.

### 2. Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hauptgebäude:

- siehe Festsetzungen im Lageplan

### 3. Dachfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1) Auf jeder Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Dachflächen dürfen weder mit dunklem (z.B. schwarz, anthrazit), noch mit hellem (z.B. hellgrau), noch mit glänzendem Material eingedeckt werden.  
Metalldächer sind unzulässig.  
Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 2) Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind zu begrünen.
- 3) **Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):  
Dachgauben sind zulässig bis zur Hälfte der Gebäudelänge (Giebelwände). Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muß deutlich unter dem First des Hauptdaches bleiben. Mit den Dachgauben ist zur Außenseite von Giebelwänden ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muß um mind. eine Wandstärke hinter dem Hausgrund zurückbleiben.
- 4) **Dacheinschnitte** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):  
Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge. Zur Außenseite von Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

### 4. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1) Die im Lageplan festgesetzten Höhen, gemessen von Erdgeschoß-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt **Außenwand/ Dachhaut** (AWH) dürfen nicht überschritten werden.
  - Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.
  - Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 2) Die im Lageplan festgesetzten Firsthöhen (FH), gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum **Dachfirst** bzw. **obersten Gebäudeabschluß** dürfen nicht überschritten werden.
- 3) Soweit im Lageplan bei der Außenwandhöhe und der Firsthöhe ein Rahmen festgesetzt ist, müssen sich die Hauptgebäude innerhalb dieses Rahmens bewegen.

5. **Fassaden** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1) Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 16 m Länge sind durch Gebäudeversätze deutlich zu gliedern.
- 2) Einzelne Gebäude von **Doppelhäusern und in Hausgruppen** sind in der Gestaltung **einander anzugleichen**.
- 3) Ungegliederte Fassadenteile sollen durch rankende oder kletternde Pflanzen begrünt werden.

6. **Grenzgebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Benachbarte **Grenzgebäude** sind in der Gestaltung **einander anzugleichen**.

7. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind am Gebäude anzubringen und dürfen max. in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses liegen.

8. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1) Soweit die Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, sind Einfriedigungen (Zäune, Hecken u.a.) **mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen**.
- 2) Es sind nur offene (keine Mauern o.ä.) und lebende Einfriedigungen zulässig, Zäune höchstens 1,20 m, Hecken höchstens 1,50 m über Gelände. Maschen- oder Spanndrähte sind nur dann zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden; Stacheldraht ist unzulässig. Sockelmauern sind zulässig bis max. 30 cm.  
Die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg bleiben unberührt.

9. **Außenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1) Die Vorgärten sind – soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2) Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann.

#### 10. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1) Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder daß Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben (vergl. § 10 LBO). Böschungen dürfen eine max. Neigung von 1:2 aufweisen.
- 2) Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder der Versickerungsanlagen erforderlich sind, sind auf den Grundstücken herzustellen oder zu dulden.
- 3) Stützmauern dürfen max. 1 m hoch sein und sind aus Natursteinen oder begrünt herzustellen.

#### 11. **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- Auf jedem Gebäude ist nur **eine** Rundfunk-/Fernsehantenne zulässig (Terrestrische- oder Satelliten-Anlage).

#### 12. **Leitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

#### 13. **Einfahrten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Sofern nebeneinander mehr als 3 Kfz-Stellplätze angelegt werden sollen, sind diese über eine gemeinsame Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

#### 14. **Stellplätze für Wohnungen** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- |   |     |             |
|---|-----|-------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 1   | Stellplatz  |
| b) Wohnungen von 41 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 | Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche                      | 2   | Stellplätze |

Eine Reduzierung der unter Buchst. b) und c) festgelegten Stellplatzzahlen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

#### Hinweise:

- Um die einzelnen Gebäude geführte Drainagen mit Anschluss an die Kanalisation sind nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Versickerungsflächen nicht zu beeinträchtigen (vergl. § 6 Abs. 1 Abwassersatzung v.10.04.2000). Untergeschosse sind daher dicht (z.B. als sog. weiße Wanne) auszuführen.

- Die Sickerfähigkeit des Bodens im Baugebiet ist grundsätzlich nachgewiesen. Dennoch wird empfohlen, im Einzelfall die Sickerfähigkeit der geplanten Versickerungsmulde zu untersuchen und ggf. durch entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauzeit sollte der vorgesehene Standort vor Verdichtungen geschützt werden.
- Entsprechend DIN 1054 hat sich der jeweilige Bauherr oder ein von ihm beauftragter Planer über die Eignung des Baugrunds kundig zu machen (z.B. Baugrundgutachten).

Mössingen, den 29.09.2000

Koll, Dipl.Ing. (FH), Stadtplaner