

Bebauungsplan nach BauGB und Örtliche Bauvorschriften nach LBO
"Vor Dörnach" in Mössingen

- Textliche Festsetzungen -

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1) Entsprechend Festsetzungen im Lageplan.

2) In Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt:

2.1 Im MI, GE und GI sind nachstehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spiel- und Bastelartikel, Schreibwaren, Bücher
- Sportartikel und -geräte (incl. Bekleidung)
- Sportgeräte (incl. Fahrräder und -zubehör)
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Foto und Zubehör/Ton-, Bildträger/Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik (sog. braune Ware) Telekommunikation/Büroorganisation/Computer und Zubehör/Leuchten

2.2 Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind im Mischgebiet (MI) nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind im Mischgebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl entsprechend Festsetzungen im Lageplan.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise im Bereich des Gewerbegebietes (Grundstücke Heerweg 7 bis Heerweg 11/13)
- **Im GE/GI:** abweichende Bauweise (offene Bauweise – Längenbegrenzung 100 m)

4. Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1) Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
- 2) Im WA und MI sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude gem. Nr. I.5 zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Wintergärten und vergleichbare Anbauten können zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 3) Entlang der L 385 (Heerweg) östlich des Grundstückes Heerweg PN 904/1 bis zum Nordring dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen (z.B. Gebäude, Werbeanlagen) errichtet werden.
- 4) Im weiteren Baugebiet sind Nebengebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

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

Zusätzlich zu den nach der LBO zulässigen Grenzbebauungen ist auf jedem **Wohnbaugrundstück** ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Holzkonstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

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

- Im MI und WA: Giebel- oder Traufständig zur Erschließungsstraße

7. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Im GE und GI: Mindestgröße: 20 a

8. 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. Sofern Baugrenzen näher an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt sind, gilt der entsprechende Abstand.
- 2) Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 0,50 m (Dachkante) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder flach geneigtes Dach (DN max. 15°) ausgeführt wird. Seitenwände sind unzulässig.
- 3) Mit Grenzgebäuden darf im WA und MI nur **ein** seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus sind nur Stellplatzüberdachungen (nach Ziff. 2) ohne jegliche Umfassungswände zulässig.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Steinlach-Wiesaz für Abwasserleitung der Stadtwerke Mössingen für Stromleitungen

10. Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet

1. Die Dachflächen sind über Retentionszisternen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Alternativ zu Zisternen ist auch eine mindestens extensive Dachbegrünung zulässig.
2. Im Bereich der Verkehrsflächen müssen versickerungsoffene Beläge verwendet werden.

Gewerbegebiet

1. Sämtliche Dachflächen sind zur Regenwasserrückhaltung mindestens extensiv zu begrünen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.
2. Alternativ zu Nr. 1 kann das Dachflächenwasser einem ausreichend dimensionierten Retentionsspeicher mit Anschluss an den Mischwasserkanal zugeführt werden.
3. Alternativ zu Nr. 1 und 2 können ausreichend dimensionierte Retentionsflächen zugelassen werden, die mit einer mind. 30 cm dicken Schicht belebten Oberbodens abgedeckt sein müssen. Ein Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.
4. Für Kfz-Abstellplätze müssen versickerungsoffene Beläge verwendet werden. Fahrbahnflächen und Umschlagplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen und über den Mischwasserkanal zu entwässern.

Industriegebiet

1. Sämtliche Dachflächen sind zur Regenwasserrückhaltung mindestens extensiv zu begrünen (siehe auch II.3.B) und an den Mischwasserkanal anzuschließen.
2. Für Kfz-Abstellplätze müssen versickerungsoffene Beläge verwendet werden. Fahrbahnflächen und Umschlagplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen und über den Mischwasserkanal zu entwässern.

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

- 1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind von den Grundstückseigentümern herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- 2) Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher und hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 25 cm) zulässig. Für die Durchgrünung des Baugebietes muss bei den Gewerbe- und Industrieflächen je angefangene 10 a Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum gepflanzt werden.
- 3) Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die als Wirtspflanzen für den Birnengitterrost dienen können oder die Ausbreitung von Monilia und Feuerbrand begünstigen.
- 4) Lagerplätze und Lagerflächen mit mehr als 200 m² sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dicht einzupflanzen (Hecken und Sträucher)

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

- Die Höhenlage der Gebäude wird von der Stadt Mössingen im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens festgelegt (§ 10 LBO).

13. Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Festsetzung der Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (AF) dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der neuen Bauflächen und Straßenflächen verbundenen Eingriffe.

Sie werden gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB im Verhältnis der versiegelbaren Flächen der durch den Bebauungsplan neu geschaffenen Verkehrsanlagen zu den neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen (zulässigen Grundflächen) zugeordnet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Verteilung:

- 24 % der öffentlichen Ausgleichsflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleich für den Eingriff durch die Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.
- 76 % der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff durch die bauliche Nutzung den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Maßgabe der max. zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bereitstellung der Flächen erfolgt durch die Stadt. Zur Refinanzierung der Kosten erhebt die Stadt Kostenerstattungsbeträge nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von Erstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB.

II. Örtliche Bauvorschriften nach der LBO

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Hauptgebäude:

Im WA und im MI 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)

- Siehe Festsetzungen im Lageplan.

3. Dachfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

A) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet:

- 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.
- 2) Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachgauben sind ab 28° Dachneigung zulässig bis zur Hälfte der Gebäudelänge. 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 zurück bleiben.
- 3) 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) Dächer von Nebengebäuden sind zu begrünen.

B) Gewerbe- und Industriegebiet:

- Die Dachflächen dürfen nicht mit glänzendem Material eingedeckt werden. Im GI sind die Dachflächen zu begrünen.

4. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- 1) Die im Lageplan festgesetzten Höhen, gemessen von Erdgeschoss-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut (AWH) bzw. obersten Gebäudeabschluss (FH, GH) dürfen nicht überschritten werden. Untergeordnete, turmartige Aufbauten können zugelassen werden.
- 2) Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für andere bauliche Anlagen.

5. Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1) Ungegliederte Fassadenteile sollen durch rankende oder kletternde Pflanzen begrünt werden.
- 2) Im GE und GI dürfen keine, das Landschaftsbild beeinträchtigende Fassadenfarben verwendet werden. Zulässig sind zurückhaltende, gedeckte Farbtöne (z.B. RAL 1000-1002, 3009, 5001, 6021, 7000 oder ähnlich).

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

- 1) Im WA und MI gilt:
Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzugleichen.
- 2) Blechgaragen sind unzulässig.

7. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1) Es sind nur offene (keine Mauern o. ä.) und lebende Einfriedigungen zulässig.
- 2) Ihre Höhen dürfen betragen:
 - Zäune bis 1,20 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 2 m über Gelände, Hecken bis 1,50 m über Gelände,
 - im Bereich von Sichtschutzflächen höchstens 0,70 m über der Verkehrsfläche.
- 3) Maschen- oder Spanndrähte sind nur dann zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden; Stacheldraht ist unzulässig.
- 4) Soweit die Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, sind Einfriedigungen (Zäune, Hecken u.a.) **mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.**
- 5) Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis 25 cm Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.
- 6) Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

8. Vorgärten (§ 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) Im Bereich der Sichtschutzflächen darf der Bewuchs höchstens 70 cm über der Verkehrsfläche hoch sein, einzeln stehende Bäume sind zulässig, soweit der Kronenansatz mind. 2,50 m über der Verkehrsfläche liegt.

9. 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.
- 2) Notwendige Stützmauern dürfen im WA und MI max. 1 m hoch sein und sind aus Naturstein oder begrünt herzustellen, im GE und GI dürfen sie max. 1,50 m hoch sein.

10. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk-/Fernsehtennenanlage zulässig.

11. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

12. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 1) Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die L 385, Heerweg und die K 6934, Nordring, dürfen Werbeanlagen nur im Fassadenbereich angebracht werden. Sie dürfen nur gedämpft beleuchtet oder entsprechend angestrahlt sein. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Werbeanlage von den genannten Straßen aus nicht sichtbar ist. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in der Zeit von 24.00 Uhr bis 5.00 Uhr auszuschalten.
- 2) Im WA und im MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (auf dem Grundstück) zulässig.
- 3) Lichtwerbung am Himmel (Booster) und Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

13. Stellplätze für Wohnungen im WA und MI (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

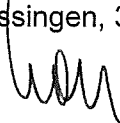
- | | | |
|---|-----|-------------|
| a) Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche | 1 | Stellplatz |
| b) Wohnungen von 41 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | 1,5 | Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m ² Wohnfläche | 2 | Stellplätze |

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

III. Aufhebung bisheriger planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Mössingen, 30.09.2010

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Koll Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Ausfertigung

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Örtlichen Bauvorschriften "Vor Dörnach" stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein und werden hiermit ausgefertigt.

Mössingen, 12.10.2010


Michael Bulander
Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss vom 11.10.2010 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

15.10.2010

im Amtsblatt der Stadt Mössingen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit rechtsverbindlich.