

Bebauungsplan "Dritteläcker" in Öschingen

-Textliche Festsetzungen-

-Neufassung 1995-

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)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO; MI)  
Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend der Festsetzung im Lageplan sowie Ziff. II.4 .
  
3. **Bauweise** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)
  - offene Bauweise;  
abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Gebäude bis max. 25 m Länge errichtet werden. Bei gewerblichen Gebäuden kann eine größere Länge zugelassen 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 Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
  - 3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gem. Nr. I.5 zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Garagen sind bis zu einer Grundfläche von 56 m<sup>2</sup> zulässig.

...

- 4) Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.
- 5) Im Bereich der privaten Grünflächen sind außer Einfriedigungen gem. Ziff. II.7 und überdachten Stellplätzen nach Ziff. I.7.2 keine baulichen Anlagen zulässig; dies gilt nicht für Grundstück Steinbühlstraße 6.
5. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Auf jedem **Wohnbau-Grundstück** ist ein Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig. Im übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.  
Sofern dieses Nebengebäude als Grenzbau erstellt wird, gelten die Maße des § 6 Abs. 1 LBO 1995.
6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Gebäudehaupttrichtung entsprechend Festsetzung im Lageplan.
7. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 1) Mit Garagen ist ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
  - 2) Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Flachgeneigte Dächer können zugelassen werden.
  - 3) Mit Grenzgaragen darf nur **ein** seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden.
8. **Schutzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen zur L 383 sind auf Dauer von Sichthindernissen (Bepflanzungen, Ablagerungen u.ä.) über 70 cm Höhe über Straßenhöhe freizuhalten.
9. **Pflanzgebot, Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 1) Auf den im Lageplan festgesetzten Standorten sind heimische und standortgerechte Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Standort und Baumart sind in den Bauvorlagen darzustellen.

...

- 2) Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten soweit sie im Lageplan festgesetzt sind. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
  - 3) Im Bereich der privaten Grünflächen sind keine Heckenpflanzungen und Ziergärten zulässig; dies gilt nicht für Grundstück Steinbühlstraße 6.
10. **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
- Die Höhenlage der Gebäude wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- Bei Hauptgebäuden und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Satteldaches entspricht.

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

- siehe Festsetzung 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.
- 2) Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):  
Dachgauben sind zulässig bis zur Hälfte der Gebäudelänge, sie sollen als Schleppegauben gestaltet werden. 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. 2 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muß um mind. eine Wandstärke hinter dem Hausgrund zurückbleiben.

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. 2 m einzuhalten.

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

1) Die im Lageplan festgesetzten Außenwandhöhen, gemessen vom Erdgeschoß-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen nicht überschritten werden; oberhalb der Sparren angeordnete Dämmschichten werden nicht angerechnet.

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, gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst bzw. obersten Gebäudeabschluß dürfen nicht überschritten werden.

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

- Ungegliederte Fassadenteile sind durch rankende oder kletternde Pflanzen zu begrünen.

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

- Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

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

1) 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.

2) Soweit die Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, sind Einfriedigungen (Zäune, Hecken u.a.) mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

...

- 3) Im übrigen 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. Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**8. 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 Abstellflächen sind so zu gestalten, daß Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann.
- 3) Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit als möglich, auf dem Grundstück wieder einzubauen (Gestaltung der Außenanlagen).

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

- Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder daß Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

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

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

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

- Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

**12. Einfahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO):**

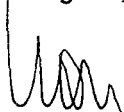
- Sofern mehr als 3 Kfz-Stellplätze angelegt werden, sind diese über eine gemeinsame Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

**13. Stellplätze für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 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.

Mössingen, den 28.11.1995



Koll - Dipl.Ing. (FH)  
Bauamt

Die Bebauungsplanänderung wurde unter Beachtung des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch vom Gemeinderat am 12.02.1996 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Nach § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz in der Neufassung vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 622 ff.) ist eine Anzeige der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 BauGB **nicht erforderlich**.

Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Mössingen, den 3. April 1996



(Metelka)  
Beigeordneter

---

### **I n k r a f t t r e t e n**

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz i. V. mit § 12 Satz 2-5 BauGB am

**4. April 1996**

im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.