

Bebauungsplan "Panoramastraße" 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)
 - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
 - Gebäudehöhe entsprechend Ziff. II. 4.
 - Je m² Grundstücksfläche dürfen bei freistehenden Gebäuden 1,6 m³ und bei verbundenen Gebäuden (Doppelhäuser) 2,0 m³ umbauter Raum errichtet werden.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - Auf jedem Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Geländesituation dies ermöglicht.

4. **Bauweise** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise

5. **Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1) Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
 - 2) Wintergärten und vergleichbare Anbauten können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - 3) Nebengebäude gem. Nr. I.5 sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur Gehweghinterkante eingehalten wird. Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

...

6. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.
Sofern dieses Nebengebäude als Grenzbau erstellt wird, gelten die Maße des § 6 Abs. 1 LBO 1995.

7. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gebäudehaupttrichtung entsprechend Festsetzung im Lageplan.

8. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 1) Mit Garagen ist ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

 - 2) Bei überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend, sofern die Überdachung als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird.

 - 3) Mit Grenzgaragen darf nur ein seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden, allseits offene überdachte Stellplätze können darüber hinaus zugelassen werden.

9. **Pflanzgebot und Pflanzbedingung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf den Grundstücken sind Anpflanzungen entsprechend dem Grünordnungsplan vom 10.12.1993 vorzunehmen bzw. zu erhalten.

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)
 - Hauptgebäude: Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Vergleichbare Dachformen wie gegeneinander gestellte Pultdächer können zugelassen werden.

...

2. **Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Hauptgebäude: siehe Festsetzung im Lageplan

3. **Dachfläche** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1) Die Dachflächen sind mit dunklem, nicht glänzenden Material einzudecken. Ausdrücklich zugelassen ist die Ausführung von Grasdächern. Bei Flachdächern ist auch Kiesabdeckung zulässig.

 - 2) Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sind unzulässig. Quergiebel, Zwerchhäuser o. ä. sind als "ähnliche Dachaufbauten" nicht gestattet.

 - 3) 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) Gemessen von Erdgeschoß-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut darf eine Außenwandhöhe von 3,50 m nicht überschritten werden.

 - 2) Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

 - 3) Höhere Außenwandteile können zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Flächen handelt und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

5. **Fassaden** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Ungegliederte Fassadenteile sollen durch rankende oder kletternde Pflanzen begrünt werden.

6. **Grenzgebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzugleichen. Blechgaragen sind unzulässig.

...

7. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 1) Es sind nur offene (keine Mauern o.ä.) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen höchstens 1,20 m, Hecken höchstens 1,50 m über Gelände hoch sein. Maschen- oder Spanndrähte sind nur dann zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden; Stacheldraht ist unzulässig.
 - 2) Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.
 - 3) 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.
8. **Außenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 1) Die Vorgärten sind 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)
1. Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk-/Fernsehantennenanlage zulässig.
 2. Amateurfunk-Antennenanlagen sind zulässig, sofern sie der Größe üblicher Fernsehantennenanlagen entsprechen.
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 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- b) Wohnungen von 41 m² bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- c) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

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

Hinweis:

Das Planareal liegt im Nordosten von Öschingen an einem in westlicher Richtung abfallenden Hang zwischen ca. 630 und 615 m über NN. Den Baugrund im Planbereich bildet kiesig-steiniger Hangschutt in wechselnd mergeliger Grundmasse über Tongesteinen des Oberen Braunjura und verstürzten Weißjura-Festgesteinschollen. Rutschungen, vor allem bei geöffneter Baugrube können nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist daher bei jedem Vorhaben eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsgutachten zu erstellen (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 5 Abs. 1.5.2 BauVorlVO).

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

Inkrafttreten

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.