

**Bebauungsplan "Bästenhardt West III" in Mössingen**

-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)  
- entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
- Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)  
- offene Bauweise
4. **Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
- Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.  
  
- Wintergärten , überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt wird.  
  
- 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.
5. **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.

...

6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Gebäudehaupttrichtung entsprechend der Festsetzung im Lageplan.
  
7. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  
  - 2) Mit Grenzgaragen darf nur ein seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden.
  
  - 3) Stellplätze sind in den Vorgartenflächen nur insoweit zulässig, als die baurechtlich notwendige Anzahl nicht in den seitlichen Grenzabständen angelegt werden kann.
  
8. **Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - zu Gunsten der Stadtwerke für das Stromkabel
  - zu Gunsten der Stadt für den öffentlichen
  - zu Gunsten der EVS im Bereich eines beidseitig 20 m breiten Schutzstreifens entlang der 110 kV-Leitung. Eine bauliche Nutzung und die Bepflanzung der entsprechenden Flächen ist nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nutzungsberechtigten zulässig.
  
9. **Pflanzgebot und Pflanzbindung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die Fläche zwischen Butzenbadstraße und Sebastiansweiler Straße ist entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil mit heimischen, standortgerechten und hochstämmigen Laubbäumen in der Art einer Streuobstwiese zu bepflanzen.
  
  - Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil mit heimischen und standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen.
  
  - Vorhandene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil 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: Sattel- oder Walmdachformen bzw. Flachdach entsprechend den Festsetzungen im Lageplan
  
2. **Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - Hauptgebäude: siehe Festsetzungen im Lageplan
  
3. **Dachfläche** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1) Die Dachflächen sind bei geneigten Dächern mit rotbraunem bis braunem nicht glänzenden Material einzudecken.  
Auf jeder Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.
  
  - 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. 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)
  - Folgende Höhen, gemessen von Erdgeschoß-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen nicht überschritten werden:

- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß:	3,50 m
- bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen:	6,10 m
- bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen:	8,80 m
  
  - 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.

...

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.
  
7. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 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, im Bereich von Sichtschutzflächen höchstens 0,70 m über der Verkehrsfläche hoch sein. 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.
  - 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. **Vorgärten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
  - 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)
  - 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.

#### Hinweis:

Für das Baugebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses Gutachten kann beim Baurechtsamt eingesehen werden. Grundsätzlich wird eine Gründung der Hauptgebäude auf den weniger stark verwitterten Opalinustonen empfohlen, die etwa ab einer Tiefe zwischen 3 und 3,50 m unter Gelände einsetzen. Schäden bei leichteren Bauwerken können i.d.R. dann vermieden werden, wenn die Gründungssohle ca. 1,40 m bis 1,60 m unter dem späteren Gelände verläuft. Im Hinblick auf das auch in oberen Bodenzonen mögliche Grundwasser sind Maßnahmen gegen eine Durchfeuchtung der Bauwerke erforderlich.

Die vorstehenden Ausführungen ersetzen kein Einzelgutachten. Es wird deshalb empfohlen, vor der Planung bzw. Ausführung einen Bodengutachter beratend hinzuzuziehen. Insbesondere muß von diesem die endgültige Gründungstiefe überprüft und festgelegt werden.

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.