

Bebauungsplan nach BauGB und Örtliche Bauvorschriften nach LBO

"Anger" in Mössingen-Talheim

- 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)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO; MI)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; GE)
- Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB: PGR)
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB; AF)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank – und Speisewirtschaften (§ 6 Abs.2 Nr.3 und § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u.6 BauNVO)
- Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr. 7 und 8 BauNVO, § 8 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 Nr.3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 u.6 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) Im **Mischgebiet (MI)** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude gem. Nr.1.5 zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) eingehalten wird. Wintergärten und vergleichbare Anbauten können zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 3) Im **weiteren Baugebiet** sind Nebengebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (mit Ausnahme des hochwassergefährdeten Bereiches auf den Flst. 126 und 127/1) zulässig, sofern ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) eingehalten wird.

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

- Zusätzlich zu den nach der LBO zulässigen Grenzbebauungen ist auf jedem Baugrundstück ein Nebengebäude bis 40 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (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)

- Giebel- oder Traufständig zur Erschließungsstraße

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 (Straße oder Gehweg) 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. 0,50 m (Dachkante) zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Gehweg) einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder flachgeneigtes Dach (DN max. 15°) ausgeführt wird. Seitenwände sind unzulässig.
- 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. 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) und Festsetzung der Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

8.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (AF) und die darauf durchzuführenden Maßnahmen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe. Die Zuordnung dieser Maßnahmen wird gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Verhältnis der versiegelbaren Verkehrsflächen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (zulässigen Grundflächen) vorgenommen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Verteilung:

- **35 %** der öffentlichen Ausgleichsflächen werden den **öffentlichen Verkehrsflächen** als Ausgleich für den Eingriff durch die Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.
- **65 %** 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.

9. Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist über einen im Einzelnen zu bemessenden Rückhaltespeicher (Retentionszisterne) in eine Tagwasserleitung abzuleiten.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- im Lageplan gekennzeichnet (LR SM) zu Gunsten der Stadt Mössingen zur Einlegung einer Schmutzwasser- und einer Regenwasserleitung (Trennsystem)

11. Geh – und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- im Lageplan gekennzeichnet (GFR SM) zu Gunsten der Stadt Mössingen zur Unterhaltung der Steinlachuferböschung

12. 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 zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen sind dauernd zu erhalten.
- 3) Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück für je angefangene 300 m² 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).

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Dazu gehört insbesondere das Hineinkragen des für Randsteine oder Rabattplatten erforderlichen Betonkeils (Hinterbeton)

14. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

II. Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der LBO

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 nicht mit glänzendem Material eingedeckt werden. Metalldächer sind nur im Gewerbegebiet (GE) = farblich an die Umgebungsbebauung angepasst - zulässig.
- 2) Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind zu begrünen.
- 3) Dachgauben sind nur im Mischgebiet (MI) 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 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)

Die im Lageplan festgesetzten Höhen, gemessen von Erdgeschoss-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt **Außenwand / Dachhaut** (AWH) dürfen nicht überschritten werden.

- Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht an gerechnet.
- 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)

- 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 sonstiger öffentlicher Flächen 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 im Mischgebiet (MI) 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)

Abweichend von § 37 LBO wird die Stellplatzzahl wie folgt festgelegt:

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 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.

15. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 (1) bis (3) LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

...

Hinweise:

- Um die einzelnen Gebäude geführte Drainagen mit Anschluss an die Kanalisation sind nicht zulässig (vergl. § 6 Abs. 1 Abwassersatzung v. 10.04.2000).
- Nach dem vorliegenden Geologischen Erschließungsgutachten ist davon auszugehen, dass ggf. baugrundverbessernde Maßnahmen vorzunehmen sind, um die Tragfähigkeit des Baugrundes zu erhöhen. Ferner muss bei Gebäudeunterkellerungen mit drückendem Wasser (Schichtwasser) gerechnet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass solche Unterkellerungen mit einer Abdichtung nach DIN 18195-6 zu versehen sind oder als sog. weiße Wanne ausgeführt werden müssen. Die Einholung eines Baugrundgutachtens nach DIN 1054 und DIN 4020 ist erforderlich.
- Wird unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Tübingen A 41 / Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind Maßnahmen geplant, die absehbar in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Tübingen A 41 / Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich.
- Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Ausfertigung

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

Mössingen, 12.03.2014



Michael Bulander
Oberbürgermeister



Der Satzungsbeschluss vom 10.03.2014 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

14.03.2014

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