

Bebauungsplan "Braike" in Mössingen-Öschingen

- Textliche Festsetzungen -

- Neufassung 1997 -

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)

1) Mischgebiet (§ 6 BauNVO; MI)
Tankstellen sowie Vergnügungsstätten
(§ 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO) sind nur
ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs 5. BauNVO).

2) Gewerbegebiet (§ 8 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:

- im Mischgebiet Gebäude bis max. 25 m Länge
- im Gewerbegebiet GE 1 Gebäude über
50 m Länge
errichtet 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.
- 4) Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO

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

- Auf jedem Wohnbau-Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm 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)

- Gebäudehauptrichtung 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. 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. 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 Grenzgebäuden darf nur ein seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden.
8. **Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Leitungsrecht zugunsten der EVS ist auf Dauer von baulichen Anlagen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
9. **Schutzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die im Lageplan festgesetzte Sichtschutzfläche ist auf Dauer von Sichthindernissen (Bepflanzung, Ablagerung, Stellplätze u.a.) ab einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten.
10. **Pflanzgebot, Pflanzbindung** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 - 1) Auf den im Lageplan festgesetzten Standorten sind großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume bzw. Büsche und Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen sind dauernd zu erhalten. Standort und Baumart sind in den Bauvorlagen darzustellen.
 - 2) Es dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die als Wirtspflanzen für den Birnengitterrost dienen können oder die Ausbreitung von Monilia und Feuerbrand begünstigen.
 - 3) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen entlang den Süd-Ost, Süd-West und Nord-West-Grenzen sind von den Grundstücksbesitzern herzustellen und dauernd zu unterhalten. Maßgebend hierfür ist der vom Landratsamt erarbeitete Pflanzplan vom 07.07.1978, der die detaillierte Bepflanzung vorschreibt. Dabei sind an der Südostseite bis zu 33 PKW-Stellplätze zulässig. Auf die vorhandenen Stromkabel ist Rücksicht zu nehmen.
 - 4) Der Pflanzplan vom 07.07.1978 ist analog auch für das im Erweiterungsbereich festgesetzte Pflanzgebot gültig. Bei Neupflanzungen sind Laubbäume zu verwenden, die bereits eine Höhe von drei bis vier Metern aufweisen.
11. **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.2 BauGB)
 - die Höhenlage der Gebäude wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

-Mischgebiet (MI)

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

-Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Shed- oder Flachdächer zulässig.

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. Flachdächer sind mit Kies abzudecken oder zu begrünen.

2) Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Dachgauben im Mischgebiet sind zulässig ab einer Dachneigung von 30° bis zur Hälfte der Gebäudelänge. Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muß deutlich unter dem First des Hauptgebäudes 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) Folgende Höhen, gemessen von Erdgeschoß-Fußboden (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut dürfen nicht überschritten werden:

im MI

bei Z = I : 4,00 m
bei Z = II : 7,00 m

- 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.
- 4) Folgende Höhen, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Dachfirst bzw. obersten Gebäudeabschluß dürfen nicht überschritten werden:

im MI im GE 1 im GE 2

- bei Z = I : 8,50 m - -
- bei Z = II : 11,50 m - -
- ohne Z : - 14 m 10 m

5. Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1) Die Gebäude sind landschaftsgerecht zu gestalten (dezente Farbgebung).
- 2) Ungegliederte Fassadenteile sollen durch rankende oder kletternde Pflanzen begrünt werden.
- 3) Beuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

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 im Mischgebiet höchstens 1,20 m, im Gewerbegebiet höchstens 2,0 m und 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. Dies gilt nicht bei Betrieben, in denen wassergefährdende Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.
- 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)

- Mischgebiet
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.

III. Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-Bedingungen der Straßenbaubehörde

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets hat ausschließlich über den vorhandenen Anschluß im Bereich der Parzelle 4307 und die Parallelerschließungsstraße in Richtung zum Ort zu erfolgen.

Der landwirtschaftliche Parallelweg in Richtung Südwesten mit Anschluß an die L 383 im Bereich des Feldwegs 83 darf nicht zur Erschließung benützt werden. Dies ist durch Aufstellen von Verkehrszeichen sicherzustellen. Der L 383 und ihren Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Schmutz- und Oberflächenwässer zugeführt werden.

IV. Hinweise

Die Grundstücke entlang der Landesstraße (L 383) befinden sich in deren Immissionsbereich. Eventuelle Maßnahmen für einen erhöhten Schallschutz sind vom Eigentümer zu tragen.

Mössingen, den 18.04.1997



Koll - Dipl.Ing. (FH), Stadtplaner
Bauamt

A U S F E R T I G U N G

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 31.07.1997



(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

12. Dezember 1997

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