

Bebauungsplan "After-Kirchbach" in Talheim

-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)
  
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zahl der Vollgeschosse: max. 2
  - Grundflächenzahl: 0,3
  - Geschößflächenzahl: 0,5
  
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 und vergleichbare Anbauten 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 Wohnbaugrundstück 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)
  - Gebäudehaupttrichtung entsprechend Festsetzung im Lageplan.
  
7. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Mit Garagen ist ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
  
  - 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.
  
  - Mit Grenzgaragen darf nur ein seitlicher Grenzabstand in Anspruch genommen werden, allseits offene überdachte Stellplätze können darüber hinaus zugelassen werden.
  
8. **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: Satteldach
  
2. **Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
  - Hauptgebäude: 42° - 48°
  
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. 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.

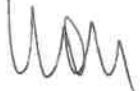
...

- 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
  - 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.
  - Blechgaragen sind unzulässig.
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.

Mössingen, den 28.11.1995

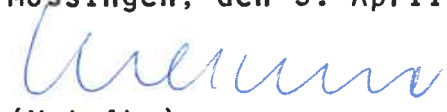
  
Koll - Dipl.Ing. (FH)  
Bauamt

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.