

## Bebauungsplan "Hintere Wiesen II" in Mössingen-Öschingen

- Textliche Festsetzungen - Neufassung 2010 -

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)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO; WA)  
Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 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) Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.
  - 3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gem. Nr. 1.5 zulässig.
  - 4) Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

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

- 1) Auf jedem 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.
- 2) § 6 Abs. 1 LBO 1995 bleibt unberührt.

**6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Gebäudehauptrichtung entsprechend Festsetzung im Lageplan; sie ergibt sich aus der Firstrichtung. Querbauten (Querhäuser, Zwerchhäuser) sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

**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 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 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 Wohnbauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe.

### 8.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden die auf den Grundstücken Flst. 5023, 5026, 5083, 5084 und 5089 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Hintere Wiesen II“ zugeordnet.

### 8.3 Zuordnungsfestsetzung

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplangebiets "Hintere Wiesen II" umfassen demnach

- Maßnahmen auf den als AF festgesetzten Flächen
- Maßnahmen auf den externen Grundstücken Flst. 5023, 5026, 5083, 5084 und 5089

Die Zuordnung dieser Maßnahmen wird gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB im Verhältnis der versiegelbaren Flächen der Verkehrsflächen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (zulässigen Grundflächen) vorgenommen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Verteilung:

- **36 %** der öffentlichen Ausgleichsflächen werden den **öffentlichen Verkehrsflächen** als Ausgleich für den Eingriff durch die Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.
- **64 %** 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 Erstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB.

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

- 1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) darf nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist über einen im Einzelnen zu bemessenden Rückhaltespeicher (Retentionszisterne) in eine Tagwasserleitung abzuleiten. Soweit sich aus der Fachplanung Entwässerung anderes ergibt, sind Ausnahmen zulässig.

**10. 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 bzw. Büsche und Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Pflanzen sind dauernd zu erhalten.
- 3) Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück für je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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).

**11. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- Die Höhenlage der Gebäude wird für jedes Bauvorhaben vom Baurechtsamt festgelegt.

...

## 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 weder mit dunklem (z.B. schwarz, anthrazit), noch mit hellem (z.B. hellgrau), noch mit glänzendem Material eingedeckt werden.  
Metalldächer sind unzulässig.
- 2) Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind zu begrünen.
- 3) Dachgauben sind 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)

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

- 2) Die im Lageplan festgesetzten Firsthöhen (FH), gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum **Dachfirst** bzw. **obersten Gebäudeabschluß** dürfen nicht überschritten werden.
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 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)

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

...

**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 den vorliegenden Geologischen Erschließungsgutachten ist davon auszugehen, dass bei Gebäudeunterkellerungen mit drückendem Wasser (Schichtwasser) gerechnet werden muss. 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.
- 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.
- Entsprechend DIN 1054 hat sich der jeweilige Bauherr oder ein von ihm beauftragter Planer über die Eignung des Baugrunds kundig zu machen (z.B. Baugrundgutachten).

Mössingen, 10.02.2010



Koll, Dipl.Ing. (FH), Stadtplaner



## Ausfertigung

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften "Hintere Wiesen II" stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein und werden hiermit ausgefertigt.

Mössingen, 17.03.2010

  
Werner Fifka  
Oberbürgermeister

---

Die Satzungsbeschlüsse vom **15.03.2010** wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

**19.03.2010**

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