

Fr Max Schickner IT

**GEMEINDE STETTEN AKM  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**1.ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
BAUMGÄRTEN IV**

**ORTSTEIL FROHNSTETTEN**

**ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG**

Gefertigt, den 08.06.99

Büro für **vermessung und tiefbau**

- hubert | bdb  
wesner | schalksburgstraße 26  
72469 Meßstetten

telefon 07431/61653  
telefax 07431/61658

vom reg. präse. tÜbingen anerkannter sachverständiger für  
verm. techn. ing. leistungen i.e.B. abo. 3 LBO/VO.BM



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENSATZUNG I.S. VON §74 LBO

Aufgrund von §74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg \_ LBO - i.d.F. vom 08. 08. 1995 i. V. mit §5 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten akM am folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. Räumlicher Geltungsbereich :

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den als Bebauungsplan „Baumgärten IV“ festgelegten Bebauungsplanbereich.

### 2. Dachform und Dachausbildung : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer mit gegenläufigen Dachflächen auszubilden. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach ist nicht zulässig. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

### 2.2 Dacheindeckung : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Andere Ziegelfarben und Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Helle oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

Die Gesamtlänge der Dachgauben bzw. einer Einzelgaube darf 1/3, die Länge der Einzelgauben bei mehreren Gauben maximal 1/5 der Trauflänge betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First oder Dachansatz der Gaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

Sofern keine Dachaufbauten geplant, sind 3 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig.

### 3. Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Traufseitig angebaute Garagen sind unter einem abgeschleppten Dach herzustellen.

In anderen Fällen sind die Garagen mit einem Sattel- oder abgewalmten Dach von mind. 25° Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsfläche integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden; ansonsten sind freistehende Flachdachgaragen nicht zulässig. Carports bzw. Überdachte Stellplätze werden wie Garagen behandelt.

In Fällen zusammengebauter Garagen muß die Traufhöhe und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.

4. Äußere Gestaltung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen in einem Mindestabstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

5. Werbeanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,00 qm nicht überschreiten. Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

6. Versorgungsanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

7. Einfriedungen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Einfriedungen in Form von Bepflanzung sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß §74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluß, Abgrabungen nur zum Anschluß an die Straßen zugelassen.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen und dürfen 1,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

9. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.  
Innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.  
Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.  
Oberflächen- und Dachabwasser soll - ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorausgesetzt - innerhalb des eigenen Grundstückes in Sickermulden oder als Flächenversickerung direkt in den Untergrund abgeleitet werden.  
Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.  
Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe können versickert werden.

10. Stellplätze und Garagen (gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

10.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.  
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

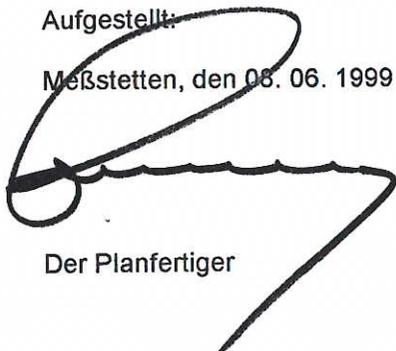
bis 50 m<sup>2</sup> = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meißen, den 08. 06. 1999



Der Planfertiger

Ausgefertigt:

Stetten akM, den

07. Sep. 1999



Hipp, Bürgermeister

**Genehmigt**

Sigmaringen, den 10. SEP. 1999

Landratsamt



**GEMEINDE STETTEN AKM  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
BAUMGÄRTEN IV**

**ORTSTEIL FROHNSTETTEN**

**ANLAGE 3**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gefertigt. den 11.04./15.05.98	
büro für	<b>vermessung und tiefbau</b>
- hubert wesner	bdb schalksburgstraße 26 72469 meßstetten
	telefon 07431/61653 telefax 07431/61629
vom reg. präo. tübingen anerkannter sachverständiger für verm. techn. ing. leistungen i.s.s. abs. 3 LBOVVO, BH	

**Gemeinde Stetten aKM  
Ortsteil Frohnstetten  
Kreis Sigmaringen  
Anlage 2  
zur Satzung über die  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Baumgärten IV“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom 11.04.98 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN festgelegt:

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch - BauGB - vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 04. 1994 (BGBl. I S. 766).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZVO - vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Aufgrund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO):
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO) und Mischgebiet (MI gem. §6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§1 Abs. 2, Ziffer 3 + 6 BauNVO).
  - 1.2 Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO und §6 Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO.
  - 1.3 Schank-, Speisewirtschaften und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - 1.4 Nutzungen nach §4 + 6 Abs. 3 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
  - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag, wobei das zweite anrechenbare Vollgeschoß nur im DG, nicht aber im UG liegen darf.
  - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen pro Hauseinheit beschränkt.
  - 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §9 Abs. 2 BauGB).

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene. Bei einer Überschreitung der Traufhöhe von 4,00 m ( unterer Bezugspunkt ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut ) ist die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe um 40 cm abzusenken. Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt 7,80 m.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO):**

- 3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach §22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.
- 3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.

**4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen**

**4.1 Überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO):**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 3 BauNVO).

- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):**

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen .

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muß gewährleistet sein.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**6. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Zur Durchgrünung der öffentl. Verkehrsfläche ist ausreichendes Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die auf den Bauplätzen vorhandenen Streuobstbäume sind möglichst zu erhalten. Für abgehende Streuobstbäume ist auf dem jeweiligen Bauplatz eine Ersatzbepflanzung durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

**7. Verkehrsflächen(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

**8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- 8.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

**9. Schutz des Mutterbodens(§202 BauGB)**

- 9.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.
- 9.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

**C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN  
GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§9 ABS. 6 BauGB)**

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß §20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

**D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN**

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub ist auf einen möglichst vollständigen Massenausgleich im Bereich der Baumaßnahme zu achten. Überschüssiger Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
- 1.5 Die Erdarbeiten sollten zur Vermeidung von Bodenverdichtungen nur bei trockener Witterung und bei gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Nicht überbaute Flächen sollten dabei möglichst wenig befahren werden.
- 1.6 Eventuell kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Landratsamt Sigmaringen - Wasserwirtschaftsamt - zu melden. Böden die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt wurden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden.

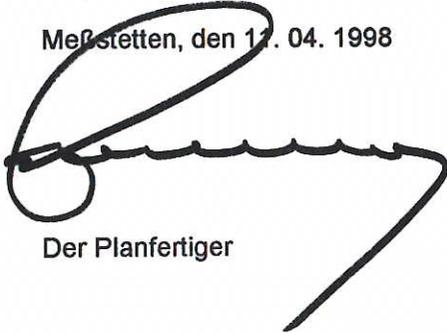
**Hinweise:**

1. Auffüllungen oder Aufschüttungen im Außenbereich die zur Beseitigung überschüssigen Erdmaterials vorgenommen werden sollen, sind nach dem Anhang zu §50, Abs. 1 Nr. 67 der Landesbauordnung genehmigungspflichtig, wenn sie eine Fläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> überschreiten. Zudem ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach §13 Abs. 1, Nr. 2 des Landesnaturschutzgesetzes notwendig.
2. Überschüssiger Boden kann der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigmaringen, Tel.-Nr.: 07571 / 102 - 607 zur Weiterverwendung angeboten werden.
3. Bauabfälle, Bauschutt, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien, Abfälle usw. Dürfen nicht vergraben werden, sondern sind einer geordneten Abfallentsorgung zuzuführen.
4. Die Gemeinde Stetten a.k.M. weist darauf hin, daß sich das Baugebiet „Baumgärten IV“ im Nahbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg befindet und deshalb mit Lärmimmissionen ( Tag und Nacht ) zu rechnen ist.
5. Am Südrand des Ortes, im Bereich der Flurstücke 239/2 , 240/5 und 240/6 wurden alemannische Gräber gefunden, die zu einem Friedhof ( 6. / 7. Jh. ) gehören, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt ist, der sich aber durchaus bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstrecken kann. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege / Landesdenkmalamt 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein kommen, muß der Archäologischen Denkmalpflege die erforderliche Zeit für deren Bergung eingeräumt werden. Auf die Regelung des §20 DSchG wird hingewiesen.

6. Bauliche Vorkehrungen ( Niedrigenergiebauweise ) zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ( großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw. ) sind erwünscht. Eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist bei einer Ost- / West - Firstrichtung gegeben.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 17. 04. 1998



Der Planfertiger

Ausgefertigt: 22. Sep. 1998

Stetten akM, den ~~23. Juni 1998~~ 

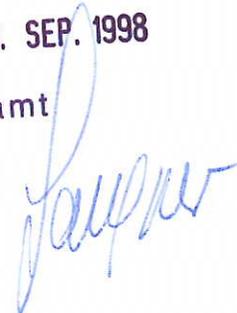


Hipp, Bürgermeister

**Genehmigt**

Sigmaringen, den 28. SEP. 1998

Landratsamt



**GEMEINDE STETTEN AKM  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
BAUMGÄRTEN IV**

**ORTSTEIL FROHNSTETTEN**

**ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG**

Gefertigt, den 11.04./15.05.98

bdb  
für **vermessung und tiefbau**

- hubert  
wesner

bdb  
schalksburgstraße 26  
72469 meßstetten

telefon 07431/61653  
telefax 07431/61629

vom reg.präs. tübingen anerkannter sachverständiger für  
vers. techn. ing. leistungen i.s.BS abs. 3 LB0VVO.BW



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENSATZUNG I.S. VON §74 LBO

Aufgrund von §74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg \_ LBO - i.d.F. vom 08. 08. 1995 i. V. mit §5 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten akM am ~~22.06.98~~ **27. Sep. 1998** folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. Räumlicher Geltungsbereich :

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den als Bebauungsplan „Baumgärten IV“ festgelegten Bebauungsplanbereich.

### 2. Dachform und Dachausbildung : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einem durchgehenden First auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

### 2.2 Dacheindeckung : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegel in naturroter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Andere Ziegelfarben und Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Helle oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten : (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind als Dreiecks-, Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

#### **Dreiecksgauben:**

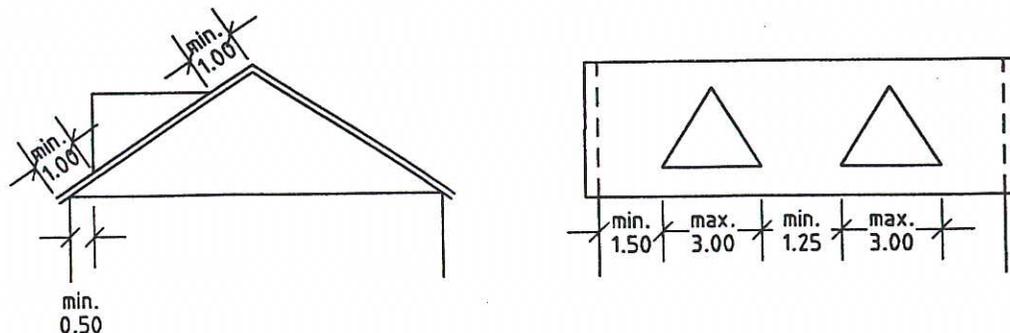
Dreiecksgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf maximal 3,00 m betragen. Die Dachneigung der Gaube darf 50° nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 50 cm von der Außenwand der Traufe haben. Die Deckfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muß mindestens 1,50 m betragen.

## **DREIECKSGAUBEN**



### Schleppgauben:

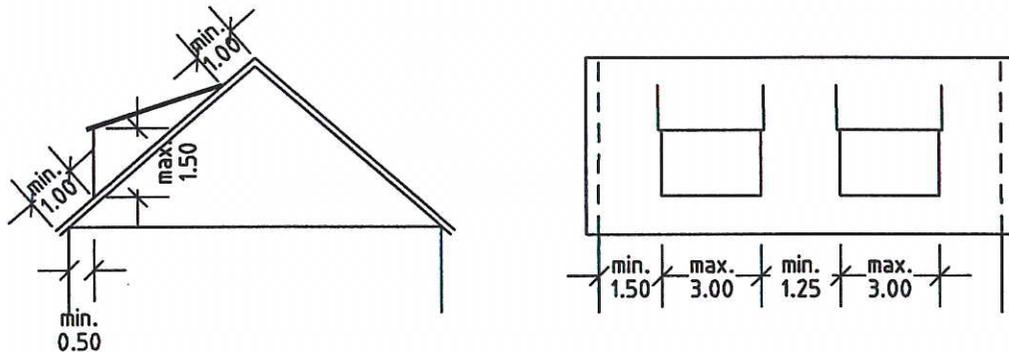
Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,0 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m haben.  
Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppgaube muß 1,00 m betragen.

## SCHLEPPGAUBEN



### Giebelform - Dachaufbauten:

Giebelform - Dachaufbauten sind ab 32° Dachneigung zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand / Dachhaut bis Oberkante Rohfußboden EG - Decke maximal 1,70 m betragen.

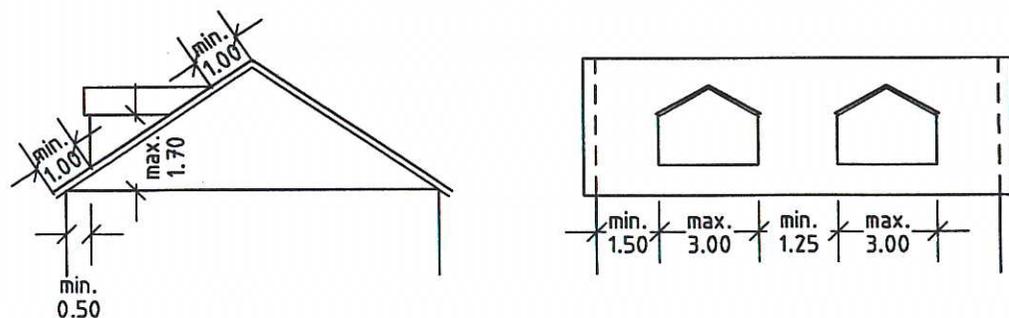
Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindesten 1,0 m betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

## GIEBELFORM-DACHAUFBAUTEN



### Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

Sofern keine Dachaufbauten geplant, sind 3 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig.

### 3. Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Trafseitig angebaute Garagen sind unter einem abgeschleppten Dach herzustellen. In anderen Fällen sind die Garagen mit einem Sattel- oder abgewalmten Dach von mind. 25° Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsfläche integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden; ansonsten sind freistehende Flachdachgaragen nicht zulässig. Carports bzw. Überdachte Stellplätze werden wie Garagen behandelt.

In Fällen zusammengebaute Garagen muß die Traufhöhe und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.

### 4. Äußere Gestaltung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen in einem Mindestabstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

### 5. Werbeanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,00 qm nicht überschreiten. Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

### 6. Versorgungsanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

### 7. Einfriedungen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Einfriedungen in Form von Bepflanzung sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß §74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluß, Abgrabungen nur zum Anschluß an die Straßen zugelassen.  
Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugelände und den Baugrundstücken verwendet werden.  
Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.  
Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.  
Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen und dürfen 1,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.  
Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

9. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.  
Innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.  
Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.  
Oberflächen- und Dachabwasser soll - ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorausgesetzt - innerhalb des eigenen Grundstückes in Sickermulden oder als Flächenversickerung direkt in den Untergrund abgeleitet werden.  
Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.  
Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe können versickert werden.

10. Stellplätze und Garagen (gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

10.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.  
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m<sup>2</sup> = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Genehmigt

2 8. SEP. 1998

Landratsamt



Aufgestellt:

Meßstetten, den 11. 04. / 15. 05. 1998

Der Planfertiger

Ausgefertigt:

Stetten akM, den

22. Sep. 1998  
~~23. Juni 1998~~



Hipp, Bürgermeister