

Bebauungsplan Lerchenbergstraße/Silvanerstraße
Planbereich 19 "Mettingen"
Lageplan vom 14.01.1994/09.02.1995

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.
 1 BauNVO).
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Gewerbebetriebe,
 die der gewerblichen Unzucht dienen, unzulässig (§ 1
 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2
 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8
 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5
 BauNVO). Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 ist nicht Be-
 standteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1
 BauNVO).
 Gewerbebetriebe, die der gewerblichen Unzucht dienen,
 sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Traufhöhe
 Die Traufhöhe bemißt sich mit dem Schnittpunkt der
 Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 bis zu 30 vom Hundert überschritten werden, höchstens
 jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.3 Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zuge-
 lassen werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig
 befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausge-
 führt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).

- 2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der gemittelten Höhenachse des angrenzenden und erschließenden Straßenabschnitts (unterer Bezugspunkt) und dem First oder der Oberkante des jeweiligen Gebäudes (oberer Bezugspunkt).
Sie darf bei Z = (II) : 12,00 m,
bei Z = (III) : 14,00 m
nicht überschreiten.
- 2.5 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.0 Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)
- 4.1 Streuobstwiesen/Reblagen
Die Grundstücke dürfen nicht eingefriedigt werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
- 5.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 5.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.
- 6.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zulässig sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere und Eberesche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

6.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

7.0 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

8.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

8.1.1 Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszubilden, wobei der Wandanteil in den Obergeschossen größer als der Öffnungsanteil sein muß. Öffnungen sind als stehende Rechtecke in Art, Proportion, Form und Abmessung am historischen Bestand auszurichten.
Die Außenwände baulicher Anlagen sind zu verputzen, Verkleidungen sind nur mit Holz zulässig.

8.1.2 Pyramidenstumpfdächer sind nur über quadratischen Gebäudegrundrissen möglich; sie haben einen oberen waagrechten Abschluß mit einer Länge von mind. 20 % der Kantenlänge des Gebäudes.

8.1.3 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.

8.1.4 Als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden.
Andere Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig.

8.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an geneigten Dächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge ausfüllen.

8.1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

8.1.7 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

- 8.1.8 Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.
- 8.1.9 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 8.1.10 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
- 8.1.11 Fenster- und Türöffnungen in Putzflächen müssen Putzfassen haben.
- 8.1.12 Kamine, Be- und Entlüftungsrohre sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Hauptbaukörpers der baulichen Anlage nach oben und mit deutlichem Abstand von Ortgang und Traufe über das Dach zu führen.
- 8.1.13 Balkone und verglaste Vorbauten, wie z. B. Wintergärten, sind an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seiten nur zulässig, wenn sie sich von Maßstab, Material und von der Ausgestaltung her in den Baukörper integrieren.
- 8.1.14 Vordächer über Schaufenster sind an den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seiten unzulässig.
- 8.1.15 Markisen müssen einer Öffnung zugeordnet sein und sind im geschlossenen Zustand in der Öffnungslaubung unterzubringen.
- 8.1.16 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und an Fassaden sind im Mischgebiet unzulässig.
- 8.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)
- 8.2.1 **Werbeanlagen und Automaten**
Je gewerblicher Einheit ist an einer Gebäudefassade nur eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zugelassen werden; von der Unterkante der Obergeschoßfenster ist ein senkrechter Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.
Die Schrift einer Werbeanlage darf 0,30 m Höhe und 2/3 der zur Verfügung stehenden Breite nicht überschreiten und soll aus hinterleuchteten Einzelbuchstaben bestehen. Hinterleuchtete oder Einzelbuchstaben in kunsthandwerklicher Ausführung (Metall, aufgemalte Schriften oder Schriften in Kratzputz) können in Abstimmung auf die Fassaden im Einzelfall höher ausgeführt werden.

Unzulässig sind großflächige Werbungen, Lauf- und Wechsellichter, Kastenschriften und Schriften auf Tafeln und Bändern, senkrecht angeordnete Schriftzeichen, grelle Lichter und Farben sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen. Fensterflächen von Schaufenstern dürfen nur bis zu einer Fläche von 10 % der Gesamtfensterfläche dauerhaft beklebt werden.

Automaten sind zulässig bis 0,8 m² Größe an Hauswänden der Stätte der Leistung, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen werden und sich farblich der Fassade anpassen.

8.3 Antennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

8.3.2 Parabolantennen sind nur zulässig auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen unterhalb der Firstlinie oder an bestehenden Antennenmasten. Sie sind farblich der Dachhaut anzugleichen und dürfen einen Durchmesser von 80 cm nicht überschreiten.

8.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

8.4.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

8.4.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

8.4.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

8.5.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

8.6 Hinweise

8.6.1 Fund von Kulturdenkmälern
 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

8.6.2 Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

8.7 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

den Ortsbauplan Mettingen gen. lt. oberamtl. Erl. v. 11.03.1886 (10)

den Baulinienplan Mettingen gen. d. Erl. d. k. Oberamtes v. 05.11.1906 (109)

den Baulinienplan zw. Kirch- und Schulstraße gen. lt. oberamtl. Erl. v. 13.01.1909 (141)

den Baulinienplan an der Südseite der Schulstraße in Mettingen gen. d. Erl. v. 10.11.1909 (154)

den Baulinien-Aufhebungsplan Mettingen gen. d. Erl. v. 28.04.1928 (218)

den Staffelbauplan gen. d. Min. Erl. v. 06.05.1930 Nr. 1594 (223)

den Stadtbauplan im Gebiet der Lerchenbergstraße zw. Bergstraße und der Rosenstraße Mettingen gen. d. Min. Erl. v. 29.11.1940 Nr. 2368 (288)

Bebauungsplan 768
Reg.Nr. Lerchenbergstraße/Silvanerstraße

die Bebauungsplan-Änderung Schulstraße/Lerchenberg-
straße gen d. Reg. Prés. Nordwürttemberg v. 02.05.1956
Nr. I 5 HO 2207 - 20 - Essl.-Mettingen/3 (388)