

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Alte Mühle“

Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nur zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Lagerplätze, die einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- reine Lagerplätze.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Grundfläche ist in der Planzeichnung festgelegt und durch die Gitterlinie abgegrenzt. Diese bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Baulinie und Baugrenzen bestimmt wird.

Abweichend von § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht anzurechnen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

FH (Firsthöhe) max.: 12,00 m
TH (Traufhöhe) max.: 6,40 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

Abweichende Bauweise:

Die Gebäude sind wie folgt zu errichten:

- ohne beidseitigen Grenzabstand
oder
- einseitig auf der Grenze mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m auf der gegenüberliegenden Seite
oder
- mit einem beidseitigen Grenzabstand von mindestens 3,00 m

Die Abstände zu den Nachbargrenzen gelten in der abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung der angrenzenden Grundstücke.

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind als Einbau in oder als Anbau an den Hauptbaukörper zu errichten.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und öffentlichen Flächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die ausschließliche Nutzung der Grundstücke als Stellplätze oder Garagen ist nach § 12 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Baulinie und öffentlichen Verkehrsflächen.
Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zum Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Vorerkundungen vor Gehölzfällungen, Abbruch und Sanierung

Generell ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen durch sachkundiges Personal zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnenräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen.

Maßnahme 2: Gehölzfällungen und Eingriffe in Gebäuden

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Die Eingriffe in die Gebäude müssen zwischen Anfang November und Ende März bei Frosttemperaturen (am besten < - 10°C) erfolgen.

Maßnahme 3: Ersatz von Nisthilfen

An den Neubauten und sanierten Fassaden sind in der Fassade und unter Dachvorsprüngen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel zu integrieren. Je Gebäude sind mindestens zwei Spaltenquartiere für Fledermäuse zu entwickeln. Für Vögel sind je Gebäude mindestens ein Doppelkasten für Mehlschwalben oder ein Kolonienkasten für Hausperrlinge vorzusehen.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen.

Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Pflanzbindung 1 (PFB 1): Einzelbaum

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie mindestens gleichwertig durch geeignete gebietsheimische Laubgehölze zu ersetzen.

1.11 Pflanzlisten

1.11.1 Laubbaumarten

Feldahorn	(Acer campestre)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)

1.11.2 Apfelsorten

Boiken
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxapfel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Herrnhut
Welschisner

1.11.3 Birnensorten

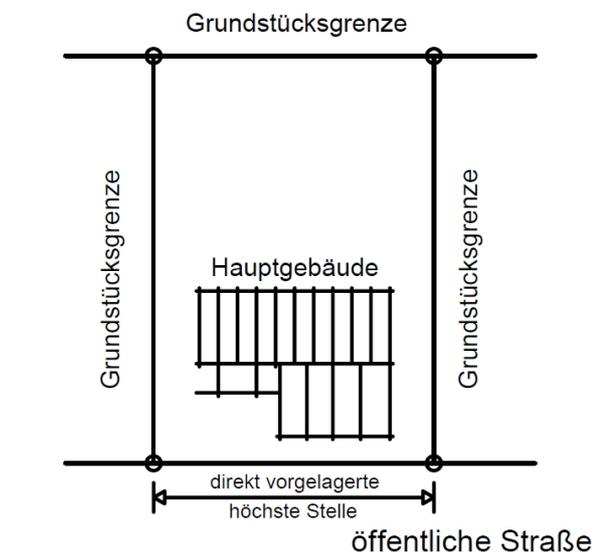
Fässlesbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,50 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die höchste Stelle der direkt vor dem Grundstück vorgelagerten öffentlichen Straße (siehe Skizze).

Aus besonderen topographischen Erfordernissen können ausnahmsweise von der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe Abweichungen um bis zu + 0,50 m zugelassen werden.



2. Hinweise

2.1 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeigen, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.2 Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Alte Mühle“

Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 55°. Die beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Dächer sind mit einem durchgehenden First auszubilden.

2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

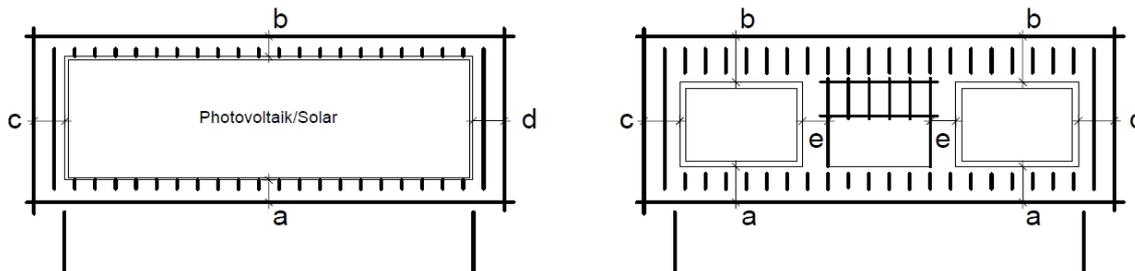
Bei Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

Flachdachgaragen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

2.1 Photovoltaik und Solar

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Verwendet werden dürfen ausschließlich nicht glänzende, entspiegelte Solarmodule von denen keine Blendwirkung ausgeht. Bei der Anordnung der Anlagen muss jeweils ein gleichmäßiger Abstand zur Traufe (a), zum First (b), den Giebelseiten (c; d) und zu den Dachaufbauten (e) eingehalten werden (siehe Skizze).

Anordnung Photovoltaik / Solar



3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

3.1 Dachaufbauten

Es sind nur Schleppegauben zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m an den Ortgang heranreichen.

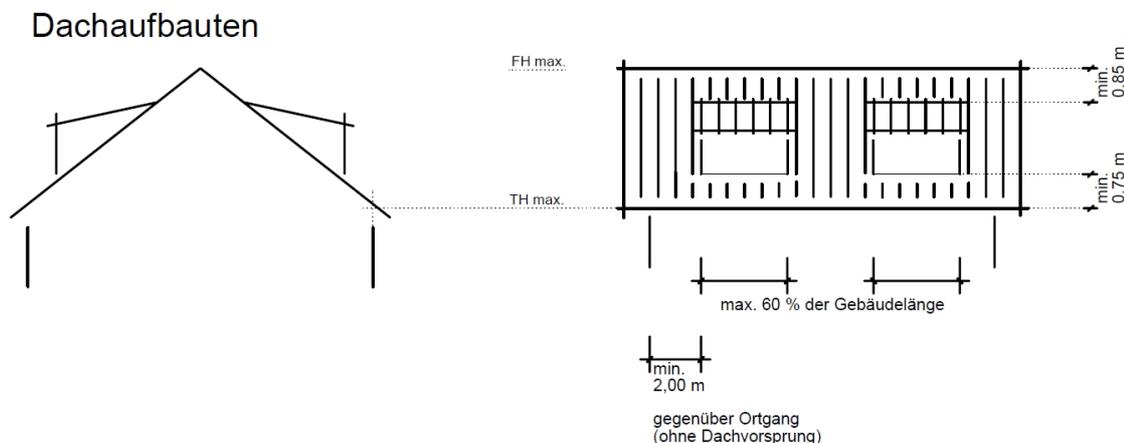
Der Mindestabstand vom Gebäudefirst beträgt 0,85 m. Der Mindestabstand von der Traufe beträgt 0,75 m.

Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Gauben sollen mit den Fensterachsen der Fassade korrespondieren. Sie müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hausfassade anpassen.

Dachaufbauten sind in der Farbe des Daches auszuführen.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.



3.2 Dacheinschnitte

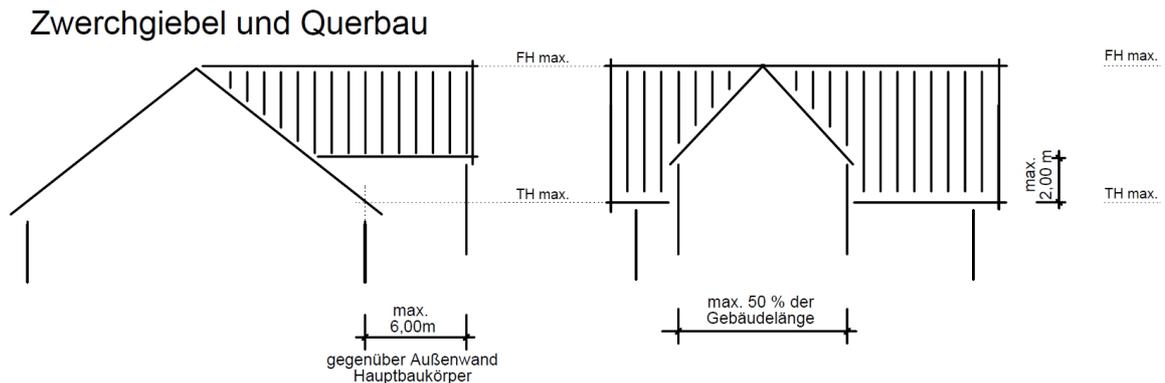
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. **Zwerchgiebel und Querbau (§ 74 (1) 1 LBO)**

Mit Zwerchgiebeln und Querbauten darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschritten werden.

Die tatsächliche Traufhöhe des Hauptbaukörpers kann um 2,00 m überschritten werden. Die Breite von Zwerchgiebeln und Querbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Giebelwand darf nicht weiter als 6,00 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und mit Mineral- bzw. Silikatfarben zu streichen.

Holzverschalungen sind in Absprache mit der Stadt zulässig.

Die Farbgebung der Gebäude muss mit der Stadt abgestimmt werden.

6. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses als hinterleuchtete Einzelbuchstaben (Höhe maximal 0,40 m) oder handwerklich gestaltete Stechschilder, die in Maßstab und Material auf das Gebäude abgestimmt sind (Höhe max. 0,80 m, Länge max. 0,90 m), zulässig.

7. **Einfriedungen zu öffentliche Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzlattenzäune, Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig.

Mauern sind nicht zulässig.

Sockelmauern sind zulässig und dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht übersteigen.

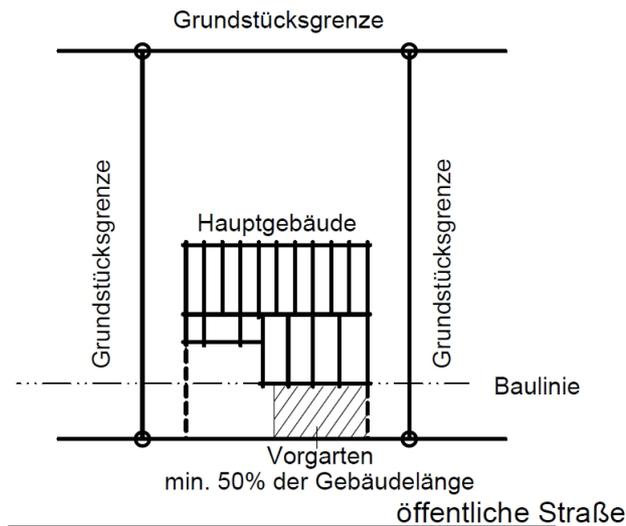
Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,30 m nicht übersteigen.

8. Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen im Bereich zwischen den Gebäuden und der angrenzenden öffentlichen Fläche sind auf einer Länge von insgesamt min. 50% als Vorgarten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten (siehe Skizze). Schotter- oder Kiesflächen sind innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise darf die Fläche für Stellplätze reduziert werden, sofern sie mit wasser-durchlässigem Belag ausgeführt werden.

Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen.



9. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Stein-schüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versicke-rungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem beste-henden Gelände anzupassen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ge-gen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Zwerchgiebel und Querbau
5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6. Werbeanlagen
7. Einfriedungen zu öffentliche Verkehrsflächen
8. Gestaltung der Vorgartenbereiche
9. Gestaltung unbebauter Flächen
10. Aufschüttungen und Abgrabungen

12. Ausnahmen

Von diesen Örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Gebäudezustand zu begründen sind oder wenn die von den Bauvorschriften abweichenden Anlagen nach Art, Umfang und Lage im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

Reutlingen, den

Meßstetten, den

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Schroft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Alte Mühle“

2. Örtliche Bauvorschriften „Alte Mühle“

Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

16.11.2018

14.12.2018

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meßstetten, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den _____

Bürgermeister