

---

**Begründung**

**Entwurf**

**Bebauungsplan „Alte Mühle“ und**

**Örtliche Bauvorschriften „Alte Mühle“**

**Stadt Meßstetten, Zollernalbkreis**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise
  - 7.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 7.5 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.7 Grünordnerische Festsetzungen
8. Örtliche Bauvorschriften
  - 8.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 8.2 Werbeanlagen
  - 8.3 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen
  - 8.4 Ordnungswidrigkeiten
9. Flächenbilanz

**Anlage 1: Umweltinformation, Menz Umweltplanung, vom 26.02.2019**

### 1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Meßstetten liegt im Süden des Zollernalbkreises und ist dem Regierungsbezirk Tübingen. Die Stadt Albstadt befindet sich in ca. 9 km Entfernung. Meßstetten besteht aus dem Hauptort und den Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim. Die Stadt Meßstetten hat 10.628 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3/2018).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt.

### 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Mühle“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung in diesem innerstädtischen Bereich geschaffen.

Insbesondere sind folgende Aspekte vorrangig:

- Erreichbarkeit der hinterliegenden Grundstücke sichern
- Durchlüftung / Mikroklima erhalten und verbessern
- angemessene bauliche Entwicklung abgestimmt auf die vorgefundenen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte gewährleisten
- Gebäudestellung erhalten und die prägende Bauweise des Quartiers angemessen weiterentwickeln
- Rücksicht auf historisch gewachsene Struktur, Abstand von ca. 1,0 m zwischen den Gebäuden

Die historisch gewachsene Stadtstruktur mit ihren typischen Gestaltungsmerkmalen soll gesichert und auf künftige Anforderungen hin behutsam weiterentwickelt werden, um die Attraktivität der innerstädtischen Bereiche als Wohn- und Arbeitsstandort zu erhalten. Die bestehenden Kubaturen und Nutzungen sind weitestgehend zu erhalten. Damit wird auf das historisch geprägte Stadtgefüge angemessen reagiert.

Durch die besonderen Grundstückszuschnitte und Grundstücksbreiten soll zusätzlich eine Bauform ermöglicht werden, die in der Innenstadt von Meßstetten auf die besondere, ortsbildprägende Situation reagiert. Dies kann mit den Bestimmungen der abweichenden Bauweise ermöglicht werden

Zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Straßenbildes im Plangebiet ist der Erlass von Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ohne diese ist zu befürchten, dass der derzeit vorhandene Bebauungscharakter verloren geht. Zum Erhalt des jetzt typischen Ortsbildes wird daher eine rechtswirksame Grundlage geschaffen. Andernfalls sind wesentliche Merkmale des Ortsbildes in seiner jetzigen Erscheinungsform nicht mehr zu erhalten.

### 3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Alte Mühle“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 7.100 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (rechtswirksam seit 15.12.2010) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ebinger Straße / Hangergasse / Zeurengasse / Burg“ (rechtskräftig seit 05.02.1993). Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um unter anderem die vorhandene Bausubstanz sowie die historische Stadtstruktur mit ihren typischen Gestaltungselementen in ihrem Bestand zu sichern und diese auf die künftigen Anforderungen hinsichtlich des baulichen Erneuerungsprozesses weiterzuentwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ebinger Straße / Hangergasse / Zeurengasse / Burg“ ist die Baufläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Traufhöhe. Das Maß sowie die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind für die einzelnen überbaubaren Flächen unterschiedlich festgesetzt.

## 5. Angaben zum Plangebiet

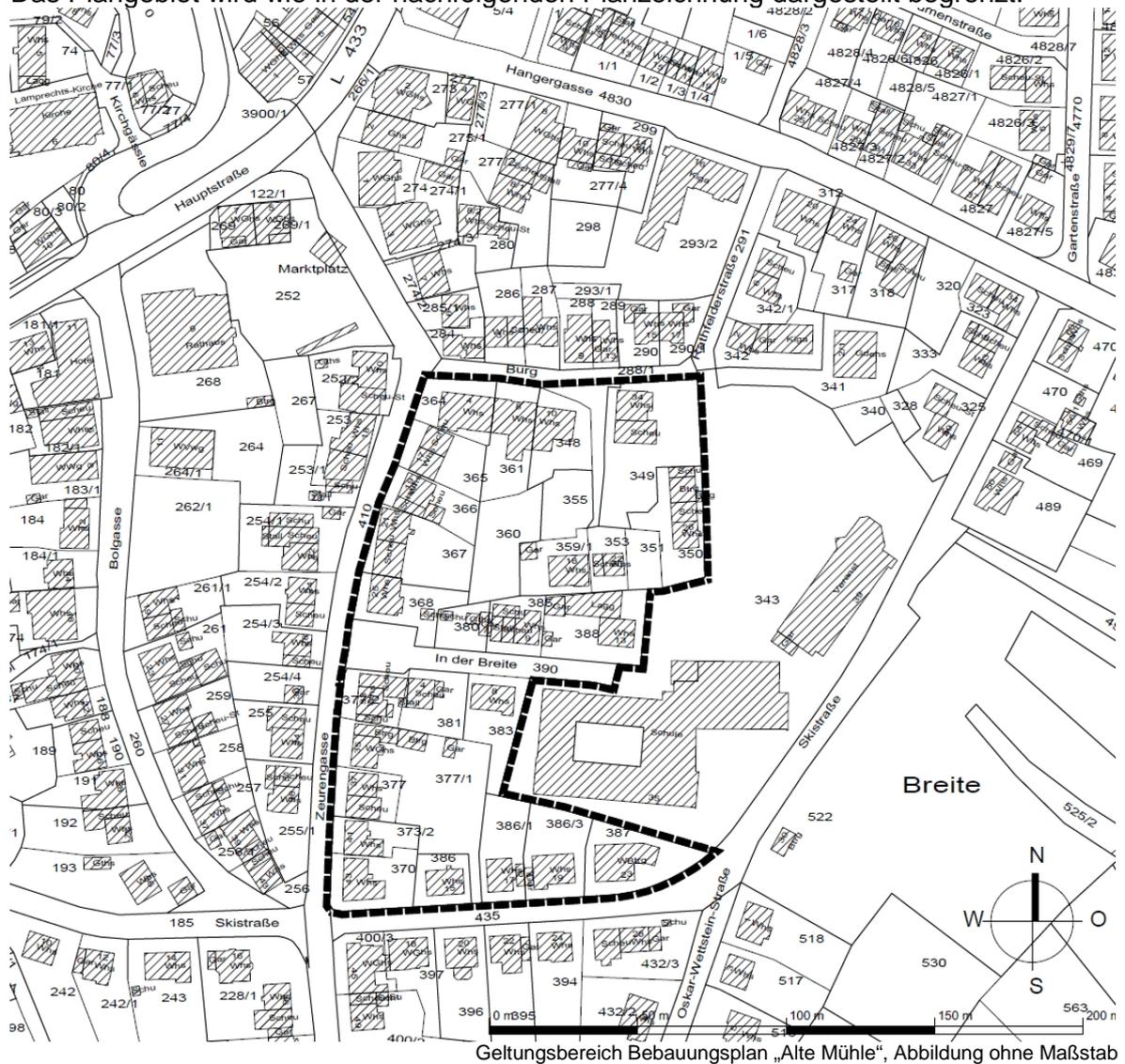
### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Meßstetten. Es wird begrenzt durch die Straße „Burg“ im Norden, die Zeurengasse im Westen sowie die Skistraße im Süden. Im Osten grenzen das Schulgelände sowie das Gelände der Turn- und Festhalle an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 28871 (teilweise); 348; 349; 350; 351; 353; 355; 359/1; 360; 361; 364; 365; 366; 367; 368; 370; 373/2; 377; 377/1; 377/2; 380; 381; 383; 385; 386; 386/1; 386/3; 387; 388 sowie 390.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,65 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Nutzung innerhalb des Plangebiets ist, wie die der unmittelbaren Umgebung, geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Es befinden sich sowohl Wohn- als auch Werkstatt- und Betriebsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch ortstypische kleinbäuerliche Gebäude größtenteils modernisiert und umgenutzt, ohne aber die historische Gebäudekubatur zu verändern. Garagen sind überwiegend im Hauptgebäude untergebracht bzw. bilden mit diesem eine gestalterische Einheit.

Die Hinterlieger- bzw. innenliegenden Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen intensiv genutzt. Zum Teil befinden sich dort Nebenanlagen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zeurengasse, die Straße „Burg“ und die Skistraße.

## 6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden ermittelt und sind als Umweltinformation dem Bebauungsplan beigelegt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung von Gehölzfällungen und Bauzeiten sowie Baumpflanzungen je Baugrundstück verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Bauflächen als Mischgebiet geht auf die vorhandene Nutzungsstruktur zurück. Im Gebiet befinden sich Wohnnutzungen, Lagergebäude und eine Schreinerei.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Nutzung sowie an der Funktion des Plangebiets im Stadtgefüge. Dementsprechend sind unter anderem Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Um Nutzungskonflikten in dieser innerstädtischen Lage entgegenzuwirken, sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig. Dasselbe gilt für offene Lagerplätze in dieser stadtstrukturell exponierten Lage. Diese sind im Plangebiet nur untergeordnet zulässig.

Unter Gesamtbetrachtung des Bebauungsplangebietes im Stadtgefüge mit den Nutzungen in der Umgebung kann der Bereich insgesamt als gegliedert betrachtet werden. Eine angemessene Durchmischung ist gewährleistet.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der absoluten Grundfläche und die Beschränkung der maximalen First- und Traufhöhe ausreichend bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf Maximalmaße begrenzt.

Durch die Festsetzung absoluter Grundflächen werden vereinzelt die in der Baunutzungsverordnung für Mischgebiets definierten Obergrenzen überschritten. Diese Überschreitungen werden durch die besonderen Grundstückssituationen und historisch entstandenen Grundstückszuschnitte im innerstädtischen Bereich gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht beeinträchtigt.

### 7.3 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt.

Im Osten, entlang der Zeurengasse, ist entsprechend den besonderen Vorfindlichkeiten im Stadtzentrum der Stadt Meßstetten die abweichende Bauweise festgelegt. Gebäude sind entweder 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 zu errichten. Der Mindestabstand von 3,00 m gilt in der abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung der angrenzenden Grundstücke.

Die abweichende Bauweise ermöglicht weiterhin die der besonderen örtlichen Situation geschuldete Unterschreitung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung. Hierzu zählen historisch gewachsene Traufwege mit einer Breite zwischen 1,00 und 3,00 m, die

im gesamten, historisch gewachsenen Stadtgebiet vorzufinden sind. Diese dienen unter anderem der fußläufigen Erreichbarkeit des hinterliegenden Grundstücksbereiches. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die rückliegenden Bereiche teilweise nicht erschlossen. Durch die abweichende Bauweise ist eine Zugänglichkeit des rückwärtigen Bereiches möglich.

Im östlichen Bereich ist die offene Bauweise vorgesehen. Hier ist das Planungsziel, entsprechend den Vorfindlichkeiten der in Richtung des Schulgeländes vorhandenen Bebauung, in der offenen Bauweise vorgeprägt. Dies soll weiterhin beibehalten werden.

#### **7.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung ist vorgegeben. Gebäude sind, entsprechend dem historisch geprägten Straßenbild, traufständig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auszurichten.

#### **7.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen definiert. In diesem Bereich sind die zulässigen Grundflächen der Hauptbaukörper und Garagen zu realisieren.

Baulinien sind entlang der Straße „Burg“, Zeurengasse, Straße „In der Breite“ und der Skistraße festgelegt, hier sind die historisch entstandenen Baufluchten prägend. Gebäude und bauliche Anlagen sind zwingend auf diese Linie zu bauen.

#### **7.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können, wenn sie ungünstig angeordnet werden, die beabsichtigte Gestaltung sowie die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind als Einbau in oder als Anbau an das Gebäude zu integrieren. Dadurch wird der ursprüngliche Charakter der Straßenzüge, bei der das Nebengebäude direkt an das Hauptgebäude angegliedert ist, erhalten.

Die vorhandene städtebauliche Struktur in diesem innerstädtischen Bereich ist geprägt von einer besonderen Bauweise, die durch reine Stellplatz- oder Garagennutzungen in ihrem Charakter gestört würden. Daher werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe und Anzahl freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

#### **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Festsetzungen wie Pflanzgebote und Grundstücksgestaltung werden auf Grundlage der Umweltinformation in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Vorgaben zur Pflanzung gebietsheimischer Gehölze und Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung von unbebauten Freiflächen sowie dem Verbot der Abdeckung von offenen Bodenflächen mit Schotter- und Steinschüttungen wird eine Durchgrünung des innerstädtischen Gebietes gewährleistet und, vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung, zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die wesentlichen, strukturellen und stadtgestalterischen Elemente werden bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften umgesetzt. Bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Ebinger Straße / Hangergasse / Zeurengasse / Burg“ (rechtskräftig seit 05.02.1993) ist, entsprechend den dort getroffenen Festsetzungen, ein sehr hoher Gestaltungswille verwirklicht worden.

Zu den prägenden stadtgestalterischen Elementen im Plangebiet zählt die Dachform, Dachneigung und Farbgebung der Gebäude. Die vorherrschende Dachform, die auch künftig beibehalten werden soll, ist das Satteldach. Die Dachdeckung orientiert sich an den traditionell vorhandenen Dachfarben und Materialien. Im Innenstadtbereich von Meßstetten sind gedeckte Fassadenfarben sowie die Dachlandschaft aus in roten bis rotbraunen Farbtönen prägend.

Um den Anliegen nach regenerativen Energien zu entsprechen, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich zugelassen. Im empfindlichen Innenstadtbereich werden hierzu Regelungen zur Anordnung getroffen, die bei einer Neubebauung auch im Einklang mit Dachaufbauten gut planbar sind.

Spezielle Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich ebenso an dem historischen Ortsbild und lassen zusätzlich Spielraum, um aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen zu können.

### 8.2 Werbeanlagen

Entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung des Mischgebiets sind tiefergehendere Regelungen zu Anbringungsort und Ausgestaltung von Werbeanlagen zu treffen. Im Sinne der Verkehrssicherheit und aus straßengestalterischen Gründen sind Werbeelemente nur innerhalb der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

### 8.3 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen der Baugrundstücke, hier insbesondere der Vorgartenbereiche, soll das ortstypische Erscheinungsbild des öffentlichen Raums erhalten werden.

Durch die Regelungen zu Einfriedigungen entlang der öffentlichen Fläche wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Die Höhe der Einfriedigungen ist aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit und Verkehrsflächenunterhaltung begrenzt.

### 8.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

## 9. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 1,52 ha	92,1 %
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha	7,9 %
Gesamt	ca. 1,65 ha	100 %

Reutlingen, den

Maßstetten, den

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

Frank Schroft  
Bürgermeister