

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“ Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten	9
7	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
8	Begründung Teil A allgemein.....	13
	Begründung Teil B Umweltbericht mit Plananhang.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Natura 2000-Vorprüfung.....	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 18. April 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 17.05.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 18.01.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 18.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.01.2019	bis 01.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 10.01.2019	bis 12.02.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs.2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiet für Schuppen (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

Landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie die Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH-Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m über der Oberfläche der in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Gebäudemitte mit der nächst gelegenen Erschließungsstraße der Planzeichnung.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

6. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist nicht zulässig.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

7. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

8. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB und § 14 BauNVO

Garagen nach § 12 Abs. 1 BauGB werden nicht zugelassen.

9. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Eine Erschließung des Schuppengebiets mit Elektrizität und Wasser zur Nutzung vor Ort ist nicht zulässig.

Die Erschließung ausschließlich zur Ableitung von elektrischer Energie aus Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine lokale Nutzung vor Ort ist unzulässig.

10. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht bebaut und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Eingrünung der öffentlichen Grünfläche

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist eine Feldhecke aus Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung des Plangebietes

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) einschließlich Obstbäumen (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Einfriedungen sind unzulässig.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Grünfläche mit Einzelbaumpflanzungen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baupflanzungen von heimischen Laubbäumen (Qualität: StU.: 16-18, 3 x verpflanzt) oder Obstbäumen (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzlisten 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage des Baumstandortes kann bei Bedarf um 5 Meter entlang des benachbarten Weges verschoben werden.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt der randlichen Gebüschstrukturen

Die randlichen Gebüschstrukturen im Osten des Plangebietes (siehe Planzeichnung: PFB 1) sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenberggruppe, der Heuberg-Wasserversorgung rechts der Donau und der Gemeinde Beuron. Der südöstliche Teil des Plangebiets befindet sich zudem in Zone II des o.g. Wasserschutzgebiets.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 10.05.1989 sowie die Änderung vom 20.01.1993 sind zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Plangebietes als „Schuppengebiet“ wird ausdrücklich auf die Verbote der genannten Verordnungen bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächenwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG). Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des

Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe der militärischen Liegenschaftsbereiche vom Standort Stetten a.k.M. befindet, hier im Besonderen der Truppenübungsplatz (TrÜbPI) und Standortübungsplatz (StOÜbPI) HEUBERG. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 Db(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des TrÜbPI und StOÜbPI, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom TrÜbPI ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme		Pflanzqualität
Apfelbäume	Brettacher	Hochstamm
in den Sorten	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	

	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims	Hochstamm
in den Sorten	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“

7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 18. April 2019

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind ausschließlich in ziegelroter, brauner und anthrazit Farbe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind grundsätzlich zulässig. Sie sind in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Dachneigung aufzusetzen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Befestigte Flächen, wie Verkehrsflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrasen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

5. Feuerstellen

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“

8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 18. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	15
1.1	Planungszweck.....	15
1.2	Ausgangssituation	15
1.3	Veranlassung.....	17
1.4	Planungsziel	17
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	17
3	Erschließung.....	18
3.1	Verkehrliche Erschließung	18
3.2	Energieversorgung	18
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
4	Übergeordnete Planungen.....	18
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	18
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten	19
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	21
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	22
8	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet.....	16
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	17
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	18
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	19
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	19

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Die Stadt Meßstetten weist in ihrem Stadtteil Heinstetten, angrenzend an die Turn- und Festhalle, ein Sondergebiet für Schuppen aus. Das Schuppengebiet „Ried“ bietet Platz für ca. 10 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 558 m² und 755 m². Diese sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen. Für dieses Vorhaben stehen Teile der Flurstücke 311, 310, 297 und 298 zur Verfügung.

Die Zufahrt zum Schuppengebiet erfolgt über einen vom Gemeindeverbindungsweg (Heinstetten - Meßstetten) abzweigenden Feldweg. Da der, südlich angrenzend an das Plangebiet, bestehende Feldweg am Rande des Truppenübungsplatzgeländes erhalten bleiben wird, kann die geplante innere Erschließung des Schuppengebiets über einen durchgängigen Erschließungsweg erfolgen. Dies bietet auch große Vorteile bei der Durchführung des Winterdienstes.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Schuppengebiets befindet sich im Norden ein besonders geschütztes Heckenbiotop, welches von der Planung unberührt bleibt.

Darüber hinaus wird im Geltungsbereich unmittelbar hinter der Turn- und Festhalle eine Freifläche geschaffen, die gleichzeitig auch als Aufenthalts- und Erholungsbereich dienen soll.

Eine Erschließung mit Elektrizität und Wasser zur Nutzung vor Ort ist nicht vorgesehen. Die Erschließung ausschließlich zur Ableitung von elektrischer Energie aus Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.2 Ausgangssituation

Das Gebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Dieses erstreckt sich zum großen Teil relativ eben. Entlang des südlich verlaufenden Feldweges besteht eine Böschung, die bis zu ca. 1,5 m Höhe aufweist.

Der südlich des Plangebiets verlaufende, geschotterte Feldweg mündet in einen Gemeindeverbindungsweg. Über dessen Anbindung an einen zentral gelegenen Erschließungsweg besteht die Möglichkeit der Herstellung einer Ringerschließung.

Im nördlichen Bereich oberhalb des Plangebietes befindet sich nach § 30 NatSchG ein besonders geschütztes Heckenbiotop.

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Veranlassung

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, neue Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse für Land- und Forstwirte im Nebenerwerb zu schaffen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die derzeit innerhalb der Ortslage untergebrachten Geräte und Güter am Rande der Ortslage gemeinsam unterzubringen. Frei werdende Gebäudeflächen innerhalb der Ortslage können somit zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Es besteht ein großer Bedarf an Schuppenfläche von Betrieben und Personen, die nach dem BauGB nicht privilegiert sind.

1.4 Planungsziel

Über den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Sondergebiet für Schuppen geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften geregelt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das geplante Sondergebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Heinstetten und grenzt unmittelbar an die Turn- und Festhalle an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Diese schließt sich unmittelbar an die bestehenden Feldwege sowie an das Truppenübungsplatzgelände an. Darüber hinaus befinden sich oberhalb des Geltungsbereichs ein besonders geschütztes Heckenbiotop, welches von der Planung unberührt bleibt. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits mehrere land- und forstwirtschaftliche Schuppen.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

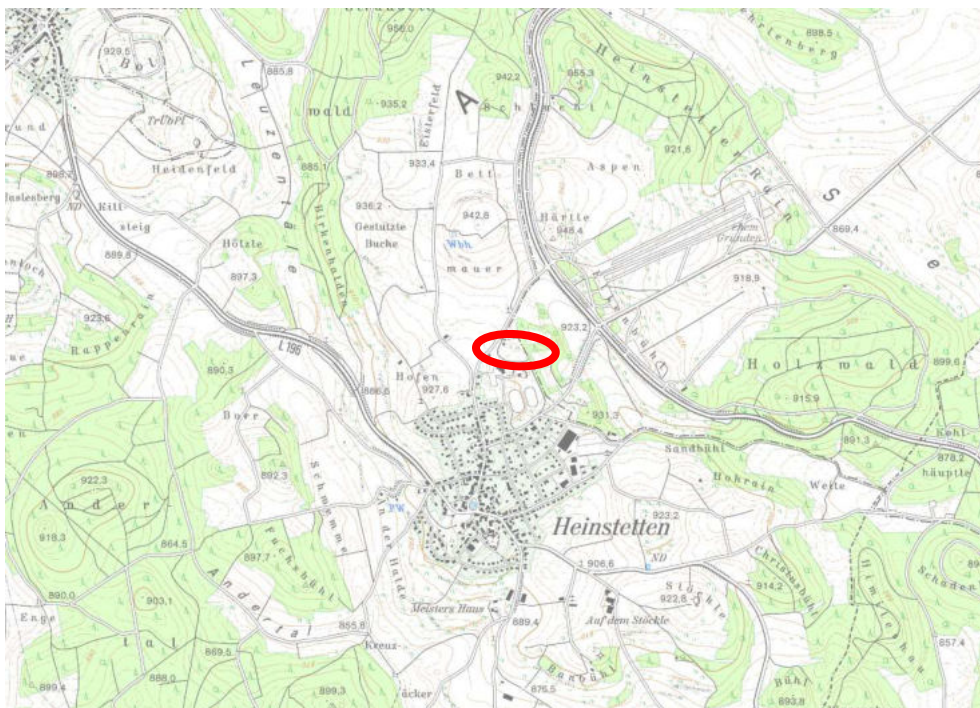


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Schuppengebiet erfolgt über einen vom Gemeindeverbindungsweg (Heinstetten - Meßstetten) abzweigenden Feldweg. Dieser führt nordöstlich direkt an der Turn- und Festhalle vorbei und geht in südlicher Richtung am Ortsrand in eine Sammelstraße über.

3.2 Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Erschließung mit Elektrizität und Wasser zur Nutzung vor Ort ist nicht vorgesehen. Die Erschließung ausschließlich zur Ableitung von elektrischer Energie aus Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine lokale Nutzung vor Ort ist unzulässig.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nicht vorgesehen, da die angestrebte Nutzung eine solche nicht erfordert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ im Norden, eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Süden und die Sonderbaufläche Bund im Osten. Bei dem Schuppengebiet handelt es sich um ein den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken dienendes Vorhaben: Aufgrund seiner Lage, benachbart zu der Turn- und Festhalle Meßstetten sowie den umliegenden landwirtschaftlichen Schuppen, fügt es sich wenig störend in die umgebende Landschaft ein.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Ried“ aus.

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Schuppengebiet Ried“ ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

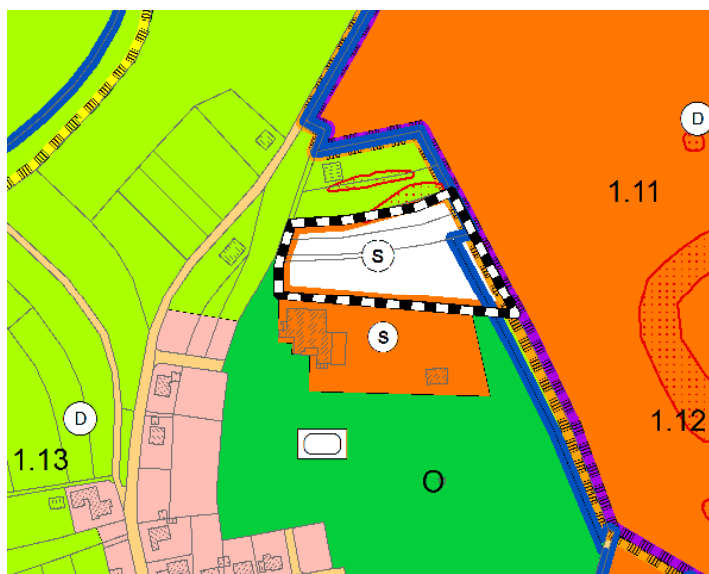


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart Sondergebiet für Schuppen gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen ausschließlich dem Zwecke der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen und Futtermitteln dienen und nicht zu anderen Zwecken gewerblich oder privat genutzt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine landwirtschaftliche Nutzung, die im naturnahen Umfeld angesiedelt wird.

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend werden die Festsetzungen der GRZ mit 0,6 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,6 auf das maximale zulässige Maß beschränkt. Mit der Festsetzung der GFZ auf 0,6 und der Zulassung einer Gebäudehöhe von 8 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Garagen werden aufgrund der Nichterforderlichkeit nicht zugelassen, weil die Fahrzeuge im Schuppen untergebracht werden können. Die Nutzung der Flächen soll sich ausschließlich auf die ausgewiesene Art und deren Funktionen begrenzen, um eine Störung des Landschaftsbildes und Gebietscharakters zu vermeiden.

Zur Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig. Hiermit wurde die Lage einer Erdgastransportleitung sowie eines Fernmeldekabels der FairNetz GmbH im Bestand gesichert.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über einen geplanten inneren Erschließungsweg, der an bestehende Feldwege anbindet. Da kein permanenter, sondern ein nur sporadischer An- und Abfuhrverkehr im Bereich des alltäglichen, land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs für den vorgesehenen Bereich erfolgt, sind der geplante und der vorhandene Verkehrsweg ausreichend dimensioniert.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze großen Umfangs sollen den Grundstücksbesitzern größere Freiheiten bei der Überplanung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Daher werden auch keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Bei der schematischen Darstellung von Schuppen im Lageplan handelt es sich lediglich um einen Anordnungsvorschlag und keine konkreten Standortfestsetzungen. Zudem kann daraus das ungefähre Volumen von Schuppen im Verhältnis zu Bauplatzgrößen abgelesen werden.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung dient vor allem der Ableitung von elektrischer Energie aus Photovoltaikanlagen. Um störende Nutzung, wie z.B. Betreiben von Maschinen und die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen zu vermeiden, wird die Eigennutzung von Strom im Schuppengebiet jedoch untersagt.

Die Pflanzgebote dienen zum einen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Fläche ausgewiesen. Auf diese Weise wird eine Grünfläche zur Erholung für die Schuppennutzer und auch Vereinsbesucher geschaffen und somit auch einem Bedarf der an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzung entsprochen. Die Fläche dient gleichzeitig als eine Ausgleichsfläche für das geplante Vorhaben.

Mit den Festsetzungen von PFG 1, PFG 2 und PFG 3 soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebiets sichergestellt werden. Sie dienen dem Ziel, die verschiedenen Nutzungen, wie Schießübungen, Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Geräten sowie die Erholung von Schuppennutzern und Vereinsbesuchern, sinnvoll voneinander abzutrennen und diese in ihren jeweiligen Funktionen nicht zu stören. Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden Satteldächer und Pultdächer zugelassen, deren Dacheindeckung in ziegelroter, brauner oder anthrazit Farbe ausgeführt werden soll. Um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleisten zu können, wird die zulässige Dachneigung auf 15° bis 35° begrenzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der äußeren Gestaltung von Schuppen im ländlichen Raum und somit dem regional gewohnten Bild. Es wird damit ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Aus dem Landschaftsbild schützenden Gründen werden aufgeständerte Solaranlagen untersagt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Verkehrsflächen und Zufahrten ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünflächen soll zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Da im Planungsgebiet ausschließlich dem Zwecke der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen in Form von Schuppen zulässig sind, werden Werbeanlagen aufgrund der Nichterforderlichkeit untersagt.

Einfriedungen sind nicht zulässig, um die Durchgängigkeit der Landschaft zu erhalten und nicht den Charakter einer geschlossenen Ansiedlung entstehen zu lassen.

Feuerstellen sind in den Gebäuden und auf den Außenflächen nicht zulässig, da die Brandgefahr in Schuppengebieten, die in der Regel aus Holz hergestellt sind und oftmals zur Lagerung von Holz genutzt werden, relativ hoch ist. Des Weiteren soll es durch diese Festsetzung nicht zu regelmäßigen Freizeitaktivitäten auf den Grundstücken kommen.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Natura 2000-Vorprüfung und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	8046
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	ca. 5769
Grünflächen	ca. 1274
Verkehrsfläche	ca. 860
Grasweg	ca. 143

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister