
Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **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 Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan „In der Breite“ (rechtskräftig seit 20.09.1996) sind ~~durchgestrichen~~ bzw. *kursiv* dargestellt und mit einem senkrechten Balken auf der rechten Seite gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 4 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Entfällt:

~~1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3 BauNVO)
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.~~

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 2 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 i.V.m. 18 BauNVO)

Neuer Text:

~~Die Traufhöhe wird ab Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 3,70 m festgelegt und darf an keiner Stelle des Hauses überschritten werden. Bei Rücksprüngen, die max. ¼ der Gebäudelänge betragen dürfen, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,70 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen vom Erdgeschossfußboden bis zum senkrechten Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.~~

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Die Traufhöhe von Querbauten darf die Traufhöhe des Gebäudes um maximal 1,50 m überschreiten.

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH/GH max): 9,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

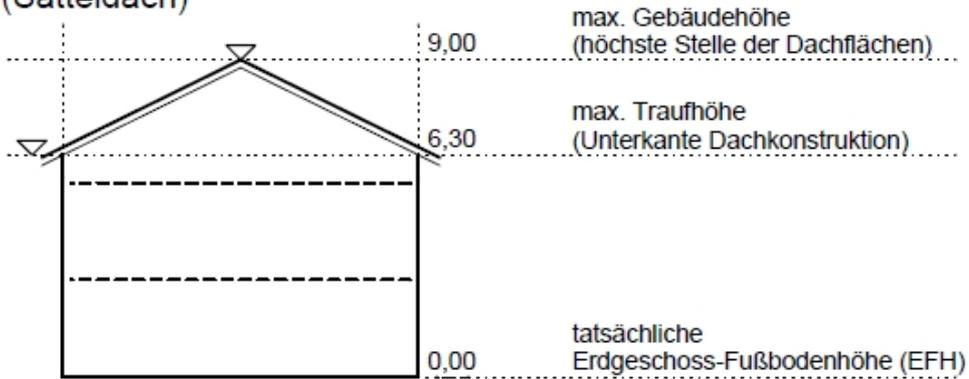
Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

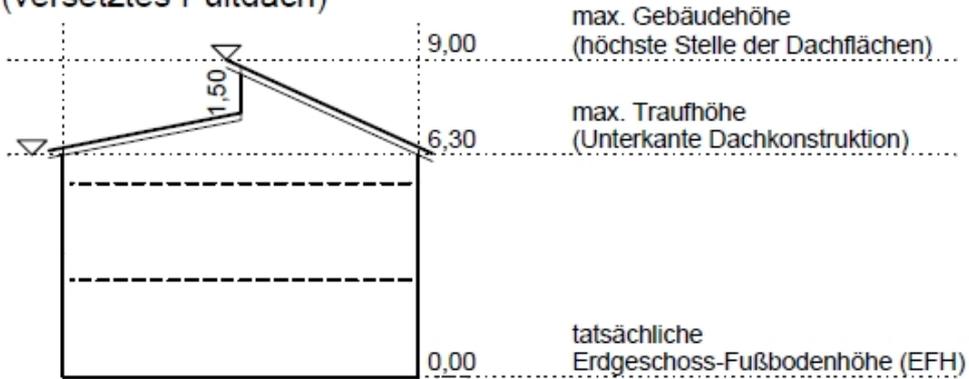
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m

mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach)



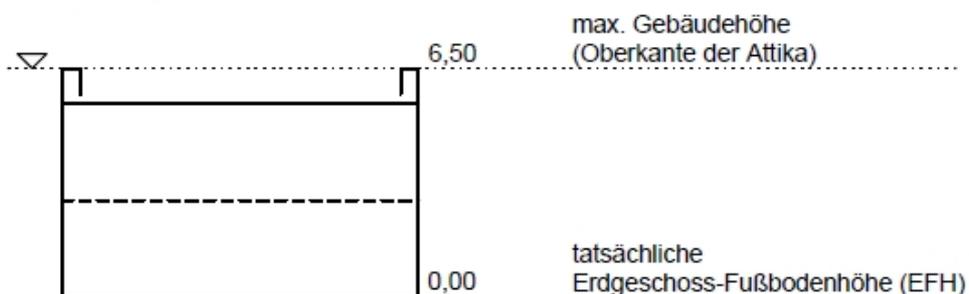
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 9 (3) BauGB)

Neuer Text:

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen, bezogen auf die ~~Normal-Null-Höhe (NN-Höhe)~~ *Höhe über Normalnull (ü. NHN-Normalhöhen)* festgelegt. Abweichungen von ~~+/- 30 cm~~ *50 cm* sind als Ausnahme zulässig. Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Neuer Text:

Für die Grundstücke ohne Festsetzung der Höhenlage im Plan ist die Höhe der Straßenachse in der geplanten Gebäudemitte mit einer Abweichung von ~~+/- 30 cm~~ *50 cm* als Erdgeschoß-Fußbodenhöhe maßgebend. Bei Eckgrundstücken wird die Straßenachse zugrunde gelegt an der die Traufseite des Gebäudes liegt.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Neuer Text:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird auf maximal ~~3~~ *4* Wohneinheiten beschränkt.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise:

Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag.

Neuer Text:

1.7 **Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

Entfällt:

~~1.7 **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)~~

~~Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgesetzt.~~

1.8 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.9 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Entfällt:

~~Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig. Sie sind als Einbau im oder als Anbau am Hauptbaukörper zu errichten.~~

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen (außer den nach Ziffer 1.11 freizuhaltenden Flächen) zugelassen.

Neuer Text:

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude eingebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. ~~5,00 m~~ *5,50 m* Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischem Torantrieb. In diesem Fall oder bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Entfällt:

~~Die Garagen westlich der Straße A (Riedweise) sind mit einem Sattel- oder Krüppelwalm-
dach mit mindestens 25-Grad-Dachneigung zu versehen.~~

~~Flachdachgaragen können im übrigen Plangebiet soweit sie mit einer Dachbegrünung in
den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsflächen integriert sind oder
als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden. Freistehende Flachdachga-
ragen sind jedoch nicht zulässig Carports werden wie Garagen behandelt.~~

1.10 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 i.V.m. 23 (5) BauNVO

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO gilt:

Auf den Grundstücksflächen sind maximal 2 freistehende Nebenanlagen zulässig.

Gartenhäuser, Gerätehütten, Schuppen, Kleintierställe und ähnliche Gebäude dürfen
40cbm Brutto-Rauminhalt nicht überschreiten.

Entfällt:

~~Diese und gebäudeähnliche Nebenanlagen sind mit einem Satteldach von 25 bis 38 Grad
Dachneigung auszubilden und in der Dachdeckung dem Wohngebäude anzupassen (dies
gilt nicht für Gewächshäuser).~~

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

1.11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

1.11.1 Freizuhaltende Grundstücksstreifen

Entfällt:

~~Die zwischen den Baugrenzen und den Straßen- bzw. Grünflächen bestehenden Grund-
stücksflächen entlang der Landes- und Kreisstraße gelten als nicht überbaubare Grund-
stücksstreifen.~~

~~Auf diesen nicht überbaubaren Flächen, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
soweit sie Gebäude und Garagen sind, nicht zugelassen (§12 (6) und § 14 (1) S. 3
BauNVO).~~

Im Schutzstreifenbereich unterhalb der bestehenden 20-kV Freileitung (LR4; nach beiden
Seiten der Leitung je 7,50 m) vom Schaltwerk Oberdigisheim zur Umspannstation "Am
Mühlkanal" sind bauliche Anlagen aller Art sowie hochwachsende Sträucher und Baum-
pflanzungen nicht zulässig.

1.11.2 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsüber-
sicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden
Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder mög-
lich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wol-
len, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer je-
doch nicht verdecken.

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

Entfällt:

~~Das gesamte Plangebiet soll entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit heimischen Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Im Plangebiet sind aus diesen Gründen öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.~~

Ergänzung:

Pflanzgebot A

Auf den im Lageplan umgrenzten Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der empfohlenen Pflanzliste zu pflanzen.

Die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind variabel.

Ergänzung:

Pflanzgebot B

Als straßenbegleitende Begrünung ist auf den Grünflächen entlang der Landes- und Kreisstraße eine aus Buschgruppen Sträuchern und Wiesenflächen bestehende Bepflanzung anzulegen. Im Grünstreifen entlang der Landestraße wird bis zu einer Höhe von 200 cm über dem natürlichen Gelände ein bepflanzter Erdwall angelegt.

Die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind variabel.

Im Schutzstreifenbereich der 20 kV-Freileitung sind jedoch hochwachsende Bepflanzungen ausgeschlossen.

Pflanzgebot C (öffentliche Grünfläche)

Die mit diesem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen sollen als Naturwiese oder Gebrauchsrasen angelegt werden.

Bepflanzungen sind nicht vorgesehen, um:

- a) die in diesem Bereich verlegten Versorgungsleitungen in Ihrem Bestand und der Unterhaltung zu sichern,
- b) die Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zu gewährleisten.

Vorgesehene Bepflanzungen in den Pflanzgeboten (Pflanzenliste)

- a) Hochwachsende Bäume
Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Weißbuche, Hainbuche, Walnuss, Linde, Eberesche, Bergulme, Vogelbeere, Mehlbeere, Wildkirsche und Streuobstbäume

Entfällt:

- b) Sträucher und Unterpflanzungen
Haselnuss, Heckenkirsche, Bluthartriegel, Schneeball, ~~Pfaffenhütchen~~, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, ~~Wolliger Schneeball~~, Waldrebe, Schwarzer Holunder, Efeu, Immergrün

1.13 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragungen im Plan.

1.14 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landes- und Kreisstraße werden nicht gestattet. Diesen Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.15 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belasten mit:

- LR 1 und LR 2 = Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe zum Verlegen einer Wasserversorgungsleitung und der EVS für ein 20-kV Erdkabel.
(Breite LR 1 = 3,00 m; LR 2 = 5,00 m)
- LR 3 = Leitungsrecht zugunsten der EVS zum Verlegen eines 0,4-kV Niederspannungs-Erdkabel.
(Breite LR 3 = 1,00 m)
- LR 4 = Leitungsrecht zugunsten der EVS zum Führen einer oberirdischen 20-kV Freileitung
(Breite LR 4 = 15,00 m)

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

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

-
- 2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)**
- 2.1 Denkmalschutz**
Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.
- 3. Besondere Hinweise**
- 3.1 Lärmimmissionen**
Das Baugebiet ist durch die angrenzende Landes- und Kreisstraße mit Verkehrslärm belastet.
Schallschutzmaßnahmen sind soweit erforderlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen und beim Neubau der Gebäude zu berücksichtigen.
Die Kosten oder Aufwendungen für Schallschutzfenster, besondere Baumaßnahmen oder sonstige Schallschutzmaßnahmen (z.B. Maßnahmen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-) werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- 3.2 Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.
- 3.3 Baugrund**
Den Baugrund im geplanten Baugebiet bilden Hangschutt unbekannter Mächtigkeit, sowie im Tal junge Bära-Ablagerungen (ebenfalls unbekannter Mächtigkeit und Ausbildung) über Festgesteinen des Oberjura.
Auf eine einheitliche Gründung, entweder im Lockergestein oder im Festgestein ist zu achten.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, 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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

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

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen gegenüber den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite“ (rechtskräftig seit 20.09.1996) sind ~~durchgestrichen~~ bzw. *kursiv* dargestellt und mit einem senkrechten Balken auf der rechten Seite gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachausbildung (§ 74 (1) 1 LBO)

Neuer Text:

~~Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung auszubilden.
Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan.
Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise nur im Bereich östlich der Straße A (Riedwiesen) und südöstlich der Straße D (Am Wassergräble) zugelassen werden.~~

Die Dächer sind als mehrseitig geneigte Dächer, Pultdächer und Flachdächer auszubilden.

*Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan.
(GD 15°-42° / PD 5°-15° / FD 0°-3°)*

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Neuer Text:

~~Für die Dachdeckung sind Ton- oder Betondachziegel mit naturroter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.~~

~~Es darf kein helles oder glänzendes Material verwendet werden. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.~~

Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken.

Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.

Für Dächer bis 15° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

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

Neuer Text

~~Dacheinschnitte sind nicht zulässig.~~

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad zulässig.

~~Sie sind als Giebelgauben, Schlepp- oder Dreiecksgauben auszubilden. 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.~~

Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m,

der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen.

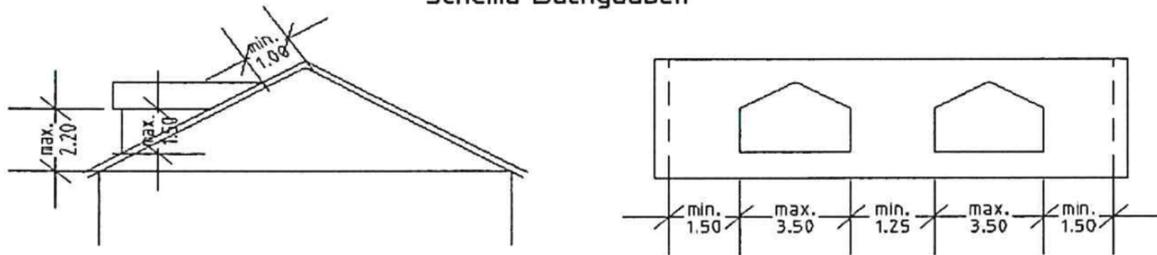
Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

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

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Schema Dachgauben

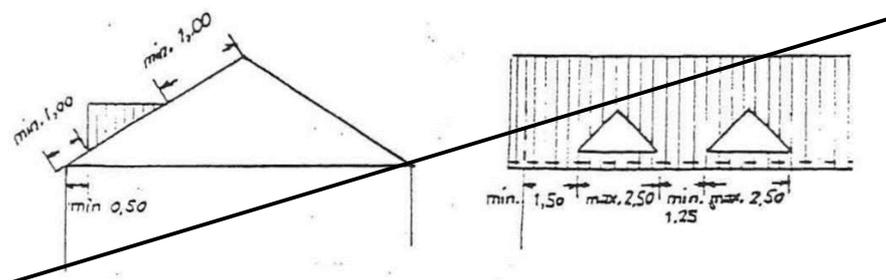


Entfällt:

3.1 Dreiecksgauben

Dreiecksgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf max. 2,50 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 1,00 m betragen. Der Abstand vom Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muss min. 1,50 m betragen. Der Dachvorsprung darf maximal 20 cm aufweisen.

Dreiecksgauben

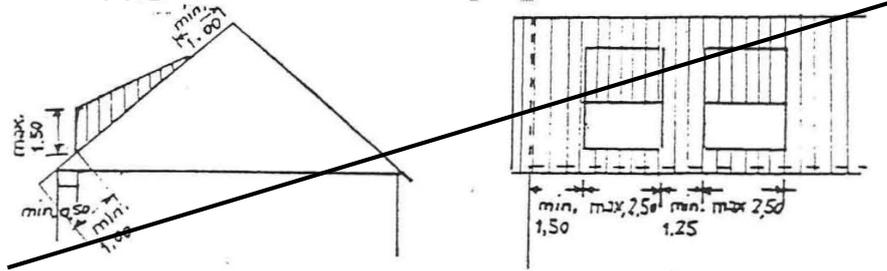


Entfällt:

3.2 Schleppegauben

Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal $1/3$ der Trauflänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 2,50 m betragen. Die Höhe der Gauben darf senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/ Dachhaut der Gaube max. 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 1,00 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppegaupe muss 1,00 m betragen.

Schleppgauben



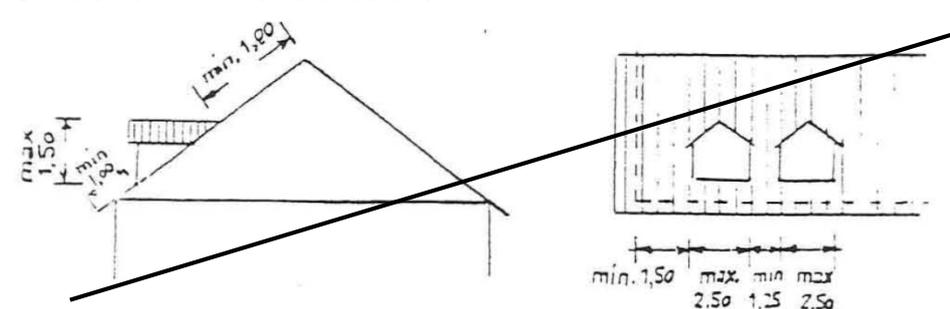
Entfällt:

3.3 ~~Giebelform-Dachaufbauten~~

~~Die Gesamtbreite einer Gaube darf max. 2,50 m betragen.~~

~~Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis OK-First der Giebelgaube max. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand von 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 1,00 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube, muss mindestens 1,00 m betragen. Der Dachvorsprung darf maximal 20 cm aufweisen.~~

Giebelform-Dachaufbauten



Entfällt:

3.4 ~~Dachflächenfenster~~

~~Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 m² Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.~~

4. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Neuer Text:

Als Fassadenmaterial sind Putz und Holz, in Ausnahmefällen Naturstein mit rauer Oberfläche, zu verwenden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten.

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

Der überwiegende Teil der Fassade ist in hellen Farbtönen auszuführen.

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

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Neuer Text:

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 1,80 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. ~~0,50 m~~ 1,00 m Höhe zulässig.

6. Abgrabungen und Anfüllungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

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.

Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

Neuer Text:

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

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

8. Antennen (§ 74 (1) 1 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Entfällt:

~~8. Oberirdische Behälter (§ 74 (1) 3 LBO)~~

~~Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.~~

9. Leitungen / Beleuchtung / Masten (§ 74 (1) 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

Davon ausgenommen ist lediglich die bestehende 20-Kv Freileitung der EVS vom Schaltwerk Oberdigisheim zur Umspannstation "Am Mühlkanal", für die ein Schutzstreifen ausgewiesen wurde.

Sämtliche geplanten Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privatem Grund zu dulden.

10. Stellplätze und Garagen

10.1 Erforderliche Anzahl / Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Ergänzung:

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

bis 50 m ²	= 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
zwischen 50 - 100 m ²	= 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
ab 100 m ²	= 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden.

10.2 Oberflächenbefestigung (§ 74 (3) 2 LBO)

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter, Rasengittersteinen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sand- oder rasenverfüllten Fugen oder ähnlichem, befestigt werden.

11. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 16 LBO nicht zugelassen.

Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die nicht überbauten Flächen 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. Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungs- und Verwertungsgebot, soll der anfallende Baugrubenaushub soweit möglich und zulässig zur Geländegestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

Reutlingen, den 29.07.2020

Meßstetten, den 29.07.2020

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

Frank Schroft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

- Ortsübliche Bekanntmachung

11.04.2019

18.04.2019

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 _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den _____

Bürgermeister