

Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung 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	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
8	Begründung	13
	Umweltbeitrag	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	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: 08. Januar 2020

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 16.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) 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) entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

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

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur einen ca. 0,2 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen am 12. Januar 1970 vom Landratsamt genehmigten Bebauungsplanes „Am Berg, Lautlinger Weg, Hinter dem Berg“. Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich für das Grundstück Flst Nr. 4873 gilt und eine Änderung der Nutzungsart vorsieht, werden für diesen Teilbereich eigenständige Festsetzungen festgeschrieben, die bei der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

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 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 8,5 m.

Diese bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Der Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

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 und § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Dachvorsprünge dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften über die Baugrenzen hinausragen.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen, Carports oder eine Tiefgarage dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen.

Pro Baugrundstück ist maximal eine Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

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

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ist mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

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

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind als solche zu gestalten und zu pflegen.

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

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)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der **Pflanzliste 1** oder zwei Sträucher der **Pflanzliste 2** oder ein regionaltypischer Obstbaum der **Pflanzliste 3** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Begrünung Kontaktbereich zwischen Straße und Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als PFG 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen mit kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Bäume können beispielhaft **der Pflanzliste 4** entnommen werden. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN

AbN	-	Art der baulichen Nutzung
GRZ	-	Grundflächenzahl
GFZ	-	Geschossflächenzahl
ZV	-	Anzahl der Vollgeschosse
DF	-	zulässige Dachform
DN	-	zulässige Dachneigung
BW	-	Bauweise

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Frank Schrott
Bürgermeister

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

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.

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>	Zweiggriffliger 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	

Pflanzliste 4: Kleinkronige Laubbäume

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter - Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel - Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Berg - Ulme

Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung

7 Örtliche 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: 08. Januar 2020

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur einen ca. 0,2 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen am 12. Januar 1970 vom Landratsamt genehmigten Bebauungsplanes „Am Berg, Lautlinger Weg, Hinter dem Berg“. Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich für das Grundstück Flst Nr. 4873 gilt und eine Änderung der Nutzungsart vorsieht, werden für diesen Teilbereich eigenständige örtliche Bauvorschriften festgeschrieben, die bei der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 32° zugelassen.

Für das Pultdach ist eine Dachneigung von 8° bis 22° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 32° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Zur Eindeckung des Hauptdaches ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

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

Dacheindeckungen für Garagen und Nebenanlagen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° sind zu begrünen.

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² pro Grundstück zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind auszuschließen.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Ein Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum muss gewährleistet sein.

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden. Im Falle einer Parallelstellung dieser hohen Zäune oder Hecken zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

Ab einer Höhe von 1,0 m ist eine Begrünung der Einfriedungen mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung zwingend erforderlich. Lichtschutzpflanzungen dürfen nur mittels heimischer Pflanzungen erfolgen.

Mauern sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff ist generell nicht zugelassen.

3.2 Oberflächenbefestigung und KFZ Stellflächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Wege auf der Grundstücksfläche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Frank Schroft
Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung

8 Begründung

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: 08. Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	15
1.2	Ausgangssituation	15
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
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	Bebauungsplanverfahren.....	22
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	23
9	Flächenbilanz	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahmen Flurstück 4873, Meßstetten.....	16
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	17
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 4:	Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013.....	19
Abbildung 5:	Ausschnitt des FNP	19

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ ein derzeit als öffentliche Grünfläche bestehendes Grundstück für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 wurde zu seiner Zeit als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Inmitten des Wohngebietes wurde ein ca. 1.600 m² großes Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um einen Naherholungs- und Begegnungsort für die Gebietsbewohner zu schaffen. Da die parkartig angelegte Grünfläche an diesem Ort relativ wenig Besucher hat, ist es sinnvoll die langjährige innerörtliche Baulücke insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum zu schließen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes sieht auf dem Grundstück Flst. Nr. 4873 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor mit dem Ziel dort ein Mehrfamilienhaus zu errichten oder ca. 2 – 3 Bauplätze für Einzelhäuser zu schaffen. Sowohl einer dichteren als auch aufgelockerten Bebauung soll der Bebauungsplan in diesem Bereich offen gegenüberstehen und diverse Wohnformen zulassen. Eine mögliche und unverbindliche Anordnung der ca. 550 m² und 600 m² großen Bauplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über den nördlich gelegenen und halbkreisförmig verlaufenden „Höhenweg“ gesichert. Die relativ ebene Fläche kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welches sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

1.2 Ausgangssituation

Das Flurstück 4873 umfasst vollständig ein städtisches Grundstück, welches als öffentliche Grünfläche angelegt ist.

Die Parkanlage wirkt gepflegt und einladend. Sie verfügt über Wege und Sitzbänke. Der aufgelockerte Baumbestand reicht von hohen Laub- und Nadelgehölzen bis hin zu wenigen Sträuchern.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit gehölzreichen Gärten. Der Übergang von der Parkanlage zu privaten Grundstücken wirkt durch die niedrigen Zäune sowie Hecken offen.

Der asphaltierte und als Wohnstraße ausgebaute „Höhenweg“ führt entlang der Parkanlage einen Gehweg.



Abbildung 1: Bestandsaufnahmen Flurstück 4873, Meßstetten

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes ist auf dem Flurstück 4873 geplant, welches sich im östlichen Ortsteil von Meßstetten auf einer Höhe von 955 – 957 m ü. N.N. befindet.

Dieses Flurstück besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha und wird als eine öffentliche Parkanlage genutzt.

In unmittelbarer Entfernung vom Flurstück 4873 bzw. dem Plangebiet befindet sich ein Gymnasium. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften sowie

kleine Betriebe sind eher weiter westlich entlang der Haupteerschließungsachsen der Stadt Meßstetten angesiedelt und können ebenfalls auf kurzen Wegen erreicht werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

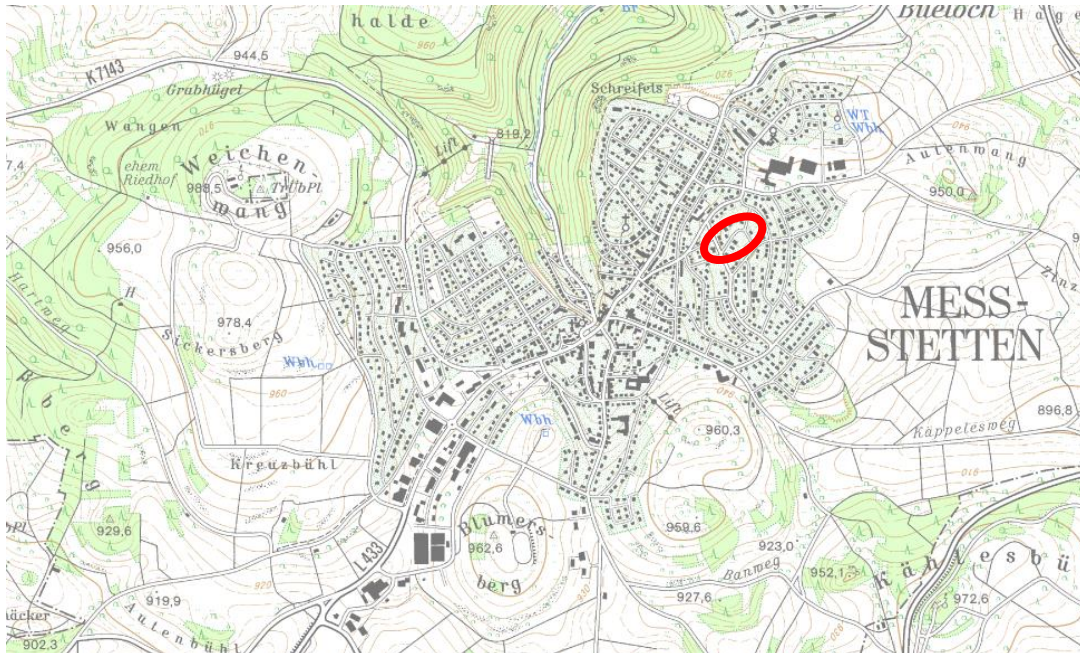


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung besitzt eine Größe von etwa 0,2 ha und umfasst vollständig das Flurstück 4873 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 4885 und 4872/5.

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

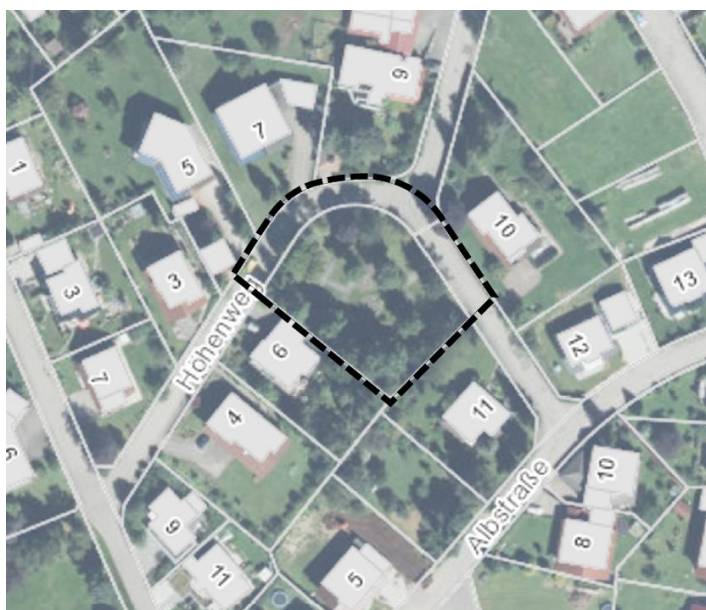


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der nordwestliche bis nordöstliche Bereich des Baugrundstücks Flst. Nr. 4873 grenzt direkt an den „Höhenweg“ an, sodass das Baugrundstück von dort aus direkt erschlossen werden kann. Aufgrund der Lage an einer Halbkreuzung kann das Baugrundstück von verschiedenen Richtungen aus entdeckt werden.

Bei dem „Höhenweg“ handelt es sich um einen innerhalb einer ruhigen Wohnlage gelegenen Erschließungsweg.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen wird in einer Retentionszisterne gesammelt und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, da kein Regenwasserkanal im weiteren Umfeld vorhanden ist.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

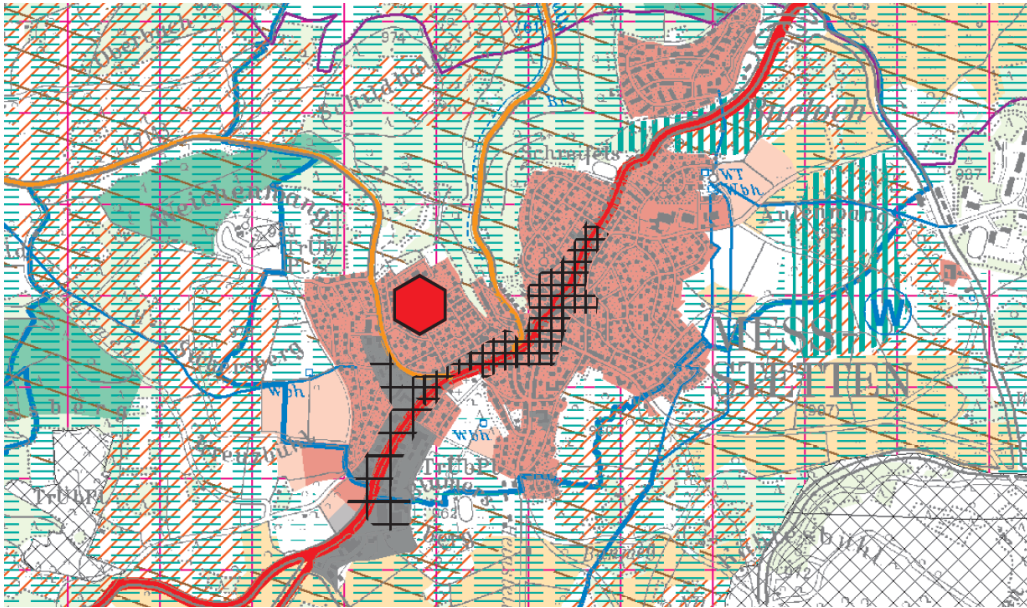


Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Grünfläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

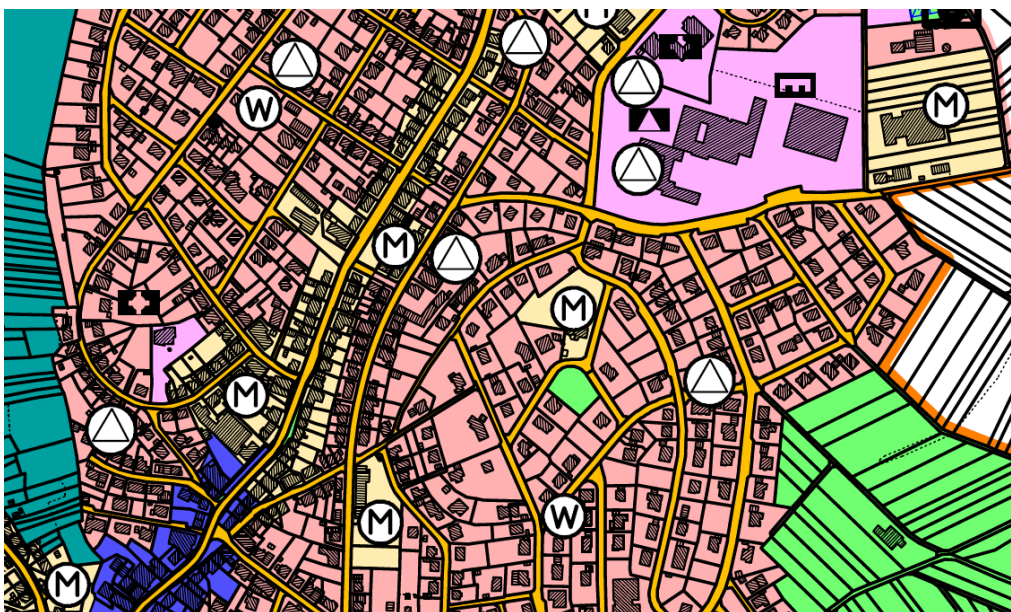


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtssichere 9. Änderung des Bebauungsplans bzw. für die Realisierung des Bauvorhabens in Meßstetten zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter aufgrund einer ruhigen Wohnlage nicht zu gefährden.

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 Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 1,2 den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m beschränkt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden ein großes Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Stellplätze und einer Tiefgarage orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden.

Die Verkehrsfläche wird als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen, um die Erschließung des Baugrundstücks zu sichern. Der bestehende Gehweg wird in der Planzeichnung nicht dargestellt, um Freiheiten beim Ausbau sowie bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes zuzulassen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 sollen ausreichende Abstände von Gebäuden zur Straße und zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden.

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 Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 22° bis 32° zugelassen, um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Wohngebiet nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 32° vor. Mit der Zulässigkeit von Walmdach und Krüppelwalmdach im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes werden den Bauherren Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudearchitektur zugesprochen, ohne von der Formgestaltung der benachbarten Bebauung stark abzuweichen. Darüber hinaus wird aus städtebaulichen Gründen auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8° bis 22° zugelassen, um zeitgemäße architektonische Bauwerke zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Aus diesem Grund werden für sie auch andere Dachformen als für die Wohngebäude zugelassen.

Als wassergefährdende Baustoffe 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. Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten harmonischen Gebietscharakter zu bewahren. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 0,5 m² pro Grundstück beschränkt. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Garten) gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straße auf höchstens 1,00 m Höhe begrenzt.

Um großflächige Verschattung von benachbarten Grundstücken zu vermeiden, dürfen Einfriedungen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden. Die örtlichen Bauvorschriften des § 74 LBO Ba-Wü hinsicht-

lich der Einhaltung der erforderlichen Abstände zum benachbarten Grundstück sind dabei zu berücksichtigen.

Aus ökologischen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Hecken, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden.

Aus ortsbildprägenden Gründen sowie der günstigen topographischen Lage werden Mauern untersagt.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus umweltschutzgründen untersagt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

7. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ umfasst das Flurstück 4873 sowie einen Teil der angrenzenden Verkehrsfläche auf den Flurstücken 4885 und 4872/5. Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Einzelgrundstück im Innenbereich. Mit der geplanten 9. Änderung wird eine Erhöhung des Wohnraumes im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 2.268 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

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

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung und ist als Anhang beigelegt.

9. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	2.268
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 1.405
Verkehrsfläche	ca. 668
Grünflächen	ca. 195

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Frank Schrott
Bürgermeister