

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Hauptort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 10.720 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2020). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsteils Oberdigisheim, direkt an der Kreisstraße K7146.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „In der Breite“ (rechtskräftig seit 20.09.1996) beinhaltet teilweise erhebliche gestalterische Einschränkungen, die mit den modernen Anforderungen an die Technik und den Wünschen von Grundstücksinteressenten nicht vereinbar sind. So sind beispielsweise die vorgeschriebenen Firstrichtungen und Dachneigungen ungeeignet für die Nutzung von solarer Energie. Im Rahmen der ersten Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet, mit dem Ziel, den Gestaltungsspielraum für Neu- und Umbauten zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile entsprechend Rechnung getragen und dem Ziel der Nachverdichtung entsprochen.

Im Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der ersten Änderung in einem Planwerk klarstellend zusammengefasst.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neufassung des Bebauungsplans, die redaktionellen Klarstellungen der Festsetzungen und die Änderung der gestalterischen Vorgaben nicht berührt.

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

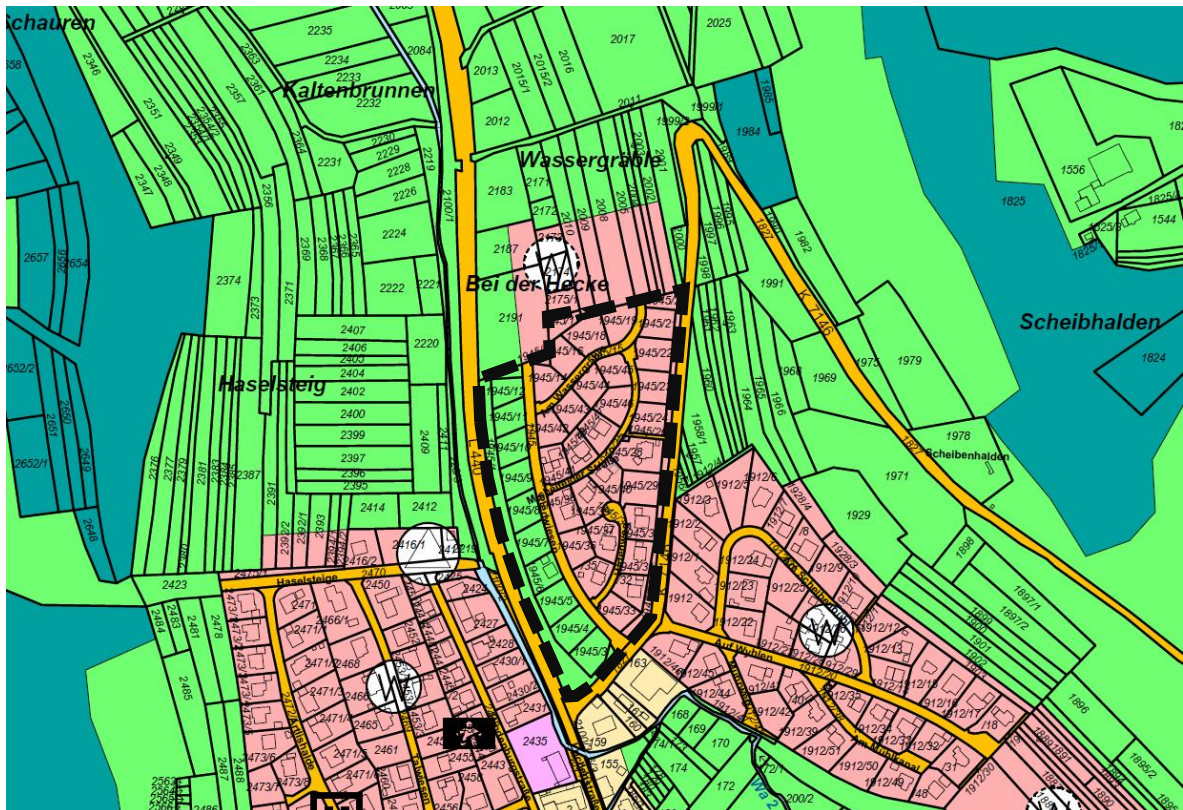
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Es wird auf die Ausführungen der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans „In der Breite“ (rechtskräftig seit 20.09.1996) hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit und sind ergänzend heranzuziehen, soweit sie nicht durch die Begründung der vorliegenden 1. Änderung berührt werden.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich der Grundstücke entlang der L440 im Westen ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend geändert.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung, Neuzeichnung

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheibenhühl“ (rechtskräftig seit 23.12.1983). Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Als Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen von 25° bis 33° zulässig.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdigisheim, zwischen der Landesstraße L440 (Lochenstraße) und der Kreisstraße K7146.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1945, 1945/1, 1945/2, 1945/3, 1945/4, 1945/5, 1945/6, 1945/7, 1945/8, 1945/9, 1945/10, 1945/11, 1945/12, 1945/13, 1945/14, 1945/15, 1945/16, 1945/17, 1945/18, 1945/19, 1945/20, 1945/21, 1945/22, 1945/23, 1945/24, 1945/25, 1945/26, 1945/27, 1945/28, 1945/29, 1945/30, 1945/31, 1945/32, 1945/33, 1945/34, 1945/35, 1945/36, 1945/37, 1945/38, 1945/39, 1945/40, 1945/41, 1945/42, 1945/43, 1945/44, 1945/45, 1945/46, 1945/47, 1945/48 sowie 2100 (L440; teilweise) und 1827 (K7146; teilweise).

6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“ ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

7. Änderung / Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen**7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird neu definiert. Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 3,70 m entfällt. Um den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäuden und Gebäudeteile angemessen Rechnung zu tragen, wird die Traufhöhe neu festgelegt und erhöht sowie die First- bzw. Gebäudehöhe entsprechend den zulässigen Dachformen definiert. Dementsprechend entfällt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Mit dem Ziel der Nachverdichtung in diesem Bereich, wird der Gestaltungsspielraum sowohl für Neubauten also auch für Umbauten insgesamt erweitert.

Künftig gelten folgende maximale First- bzw. Gebäudehöhen und Traufhöhen:

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

7.2 Abstandsflächen der Gebäude

Für Pulldachhäuser werden spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 7 (4) LBO wird bei Wandflächen, die eine Höhe von 6,30 m überschreiten die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.

Dadurch ist gewährleistet, dass bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung etc.) vermieden werden.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Um mit der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können, wird das Spektrum für die Abweichung von der festgelegten EFH von +/- 30 cm auf +/- 50 cm erweitert.

7.4 Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird von 3 auf 4 erhöht. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

7.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Vorgaben zur Gebäudestellung entfallen. Künftig wird die Stellung der baulichen Anlagen freigegeben, um insbesondere den Anforderungen zur Nutzung von solarer Energie gerecht zu werden.

7.6 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. An verschiedenen Stellen werden die Baugrenzen redaktionell angepasst. Mit dem Bezug der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche und einem einheitlichen Abstand von 2,50 m entlang der Straßen „Riedwiesen“ und „Am Wassergräble“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen für künftige Bauvorhaben klargestellt.

7.7 Garagen und Nebenanlagen

Die Bestimmungen zu freistehenden Einzelgaragen bzw. deren Einbau im oder Anbau am Hauptbaukörper werden gestrichen.

Der vorgeschriebene Stauraum vor der Garage wird von 5,00 m auf 5,50 m vergrößert. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischem Torantrieb. In diesem Fall ist nach wie vor ein Abstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Für die bestehenden Garagen, die den Mindestabstand von 5,50 m nicht einhalten, gilt der Bestandsschutz.

Die eng gefassten Vorgaben zur Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen entfallen, um den einzelnen Grundstückseigentümern einen gewissen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen. Durch die Vorgaben der Abstände und Ort von Garagen sowie zur Anzahl und Größe von Nebenanlagen ist der städtebauliche Gestaltungsspielraum für diese baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

7.8 Freizuhaltende Grundstücksstreifen

Entlang der Landesstraße L 440 (Lochenstraße) entfällt der von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen auf den privaten Grundstücken. Künftig sind in diesem Bereich außerhalb der Baugrenze auch Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Der Wegfall des freizuhaltenden rückwärtigen Grundstücksstreifens wird damit begründet, dass zwischen der Fahrbahn und den privaten Grundstücken eine mindestens 13,00 m breite öffentliche Grünfläche mit einem ca. 2,00 m hohen Erdwall besteht und der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zum Fahrbahnrand der L 440 (Lochenstraße) mit 20,00 m beibehalten wird. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 440 wird dadurch nicht beeinträchtigt.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grünordnungskonzept wird beibehalten. 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.

Die angegebenen Bäume und Sträucher dienen als Anhaltspunkt für die Bepflanzung. Zur Klarstellung werden die Pflanzgebote A und B um den Hinweis ergänzt, dass die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher variabel sind.

Aus der Pflanzenliste werden giftige Pflanzen, wie Pfaffenhütchen und Wolliger Schneeball, gestrichen.

8. Änderung / Klarstellung der Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachausbildung

Die Vorgaben zur Dachform und -neigung werden neu gefasst. Insgesamt wird das Spektrum der gestalterischen Vorgaben erweitert, um einem modernen Neubaugebiet in Ortsrandlage entsprechend den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen Rechnung zu tragen.

Künftig werden neben den bereits zulässigen Satteldächern mit Dachneigungen von 32° bis 40° generell mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 42°; Pultdächer mit 5° bis 15° und Flachdächer zugelassen.

8.2 Dacheindeckung

Die gestalterischen Vorgaben zur Dacheindeckung werden erweitert. Die Vorgaben für die Dachdeckung von naturroten und rotbraunen Farbtönen werden um die Farbtöne grau und anthrazit sowie schwarz für geneigte Dächer ergänzt.

Die Ausnahmebestimmung zur Verwendung von Metalleindeckungen wird erweitert. Künftig dürfen nicht reflektierende Metalleindeckungen verwendet werden. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, jedoch nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

8.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die sehr restriktiven Vorgaben zu den Dachformen von Dachaufbauten und die jeweils vorgegebenen Größen und Abstände werden zusammengefasst und insgesamt vereinfacht. Die Dachform von Dachaufbauten wird freigegeben und die Maße für alle Dachformen einheitlich festgesetzt, um den Grundstückseigentümern einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Teilweise werden die vorgegebenen Maße erhöht, womit nicht nur der Gestaltungsspielraum für Neubauten, sondern auch der für Umbauten an Bestandsgebäuden erweitert wird.

Künftig sind Dacheinschnitte und Dachbalkone zulässig und die engen Vorgaben für Dachflächenfenster entfallen.

8.4 Äußere Gestaltung und Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Fassadenmaterial und Fassadenfarbe werden gelockert.

Die Vorgabe zur Verwendung eines bestimmten Materials zur Fassadenverkleidung entfällt. Lediglich grelle Farbanstriche, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Mit der Vorgabe, dass der überwiegende Teil der Fassade in hellen Farbtönen auszuführen ist, werden die Gestaltungsmöglichkeiten insgesamt erweitert.

Zudem wird die Vorgabe von maximal 2,00 m hohen Sichtschutzmaßnahmen neu aufgenommen. Die zulässige Höhe freistehender Mauern wird von 0,50 m auf 1,00 m erhöht.

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Entsprechend dem Grundsatz, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, und aus klimatischen und gestalterischen Gründen wird die Festsetzung für den Ausschluss von Steingärten aufgenommen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind künftig unzulässig. Mit diesen Vorgaben bleibt die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets erhalten.

8.6 Oberirdische Behälter

Die Festsetzung, dass das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden unzulässig ist, entfällt. Darüber hinaus sind die jeweiligen bautechnischen und öffentlich-rechtlichen Regelungen und Normen einzuhalten.

8.7 Erforderliche Anzahl von Stellplätzen

Bezüglich der Berechnung der Zahl der Stellplätze wird die Festsetzung dahingehend klargestellt, wonach der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden kann. Es wird klargestellt, dass bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze die Bruchzahl stets aufzurunden ist.

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom _____ zugrunde.

Reutlingen, den 26.11.2020

Meßstetten, den 26.11.2020

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

Frank Schrott
Bürgermeister

**Begründung Satzungsänderung Bebauungsplan „In der Breite“
(rechtskräftig seit 20.09.1996)**

Anlage 1

Genehmigt
Balingen, den 21. AUG. 1996
**Landratsamt
Zollernalbkreis**

Häske

**Stadt Meßstetten
Stadtteil Oberdigisheim
Zollernalbkreis**

**BEBAUUNGSPLAN
IN DER BREITE**

Anlage 3

BEGRÜNDUNG

Der obengenannte Bebauungsplan wurde mit Erlaß des Landratsamtes vom 21. August 1996, Az.: 301 hä/mü 621.41 genehmigt. Genehmigung und Auslegung wurden am 20. September 1996 durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. 38 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 20. September 1996 in Kraft getreten.

Meßstetten, den 20. September 1996

Mennig, Bürgermeister

Stand: 13. Juni 1996



**EPPLER
UND
HÄRING**
BÜRO
FÜR
ARCHITEKTUR
STADT, RAUM u.
UMWELTPLANUNG



INHALT:

- 1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Übersichtsplan (unmaßstäblich)

- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Bedarf an Wohnbauflächen
 - 2.3 Lage des Baugebiets
 - 2.4 Ortsrandgestaltung

- 3. Rechtliche Grundlagen**
 - 3.1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
 - 3.2 Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

- 4. Naturgrundlagen, Natürliche Gegebenheiten und Einflußfaktoren im Plangebiet**
 - 4.1 Topographie
 - 4.2 Boden
 - 4.3 Arten und Biotopschutz
 - 4.4 Landschaftsschutzgebiet
 - 4.5 Landschaftsbild
 - 4.6 Feldwege
 - 4.7 Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 4.8 Schutzstreifen
 - 4.9 Verkehrslärmbelastung

- 5. Erschließung und Bebauung**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Verkehr
 - 5.3 Vorläufig geplante Straßen und Wegebreiten
 - 5.4 Ruhender Verkehr - Stellplatzverpflichtung
 - 5.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - 5.6 Strom- und Fernsprechleitungen

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nutzungsverträglichkeiten-Nutzungskonflikte-Flächenbilanz

- 6.1 Bodenschutz
- 6.2 Bodenversiegelung
- 6.3 Schutzstreifen
- 6.4 Lärmbelastung
- 6.5 Flächenbilanz - Bruttowohndichte

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

8. Maßnahmen zum Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 Grünordnungskonzept
- 8.2 Maßnahmen für den privaten Bereich

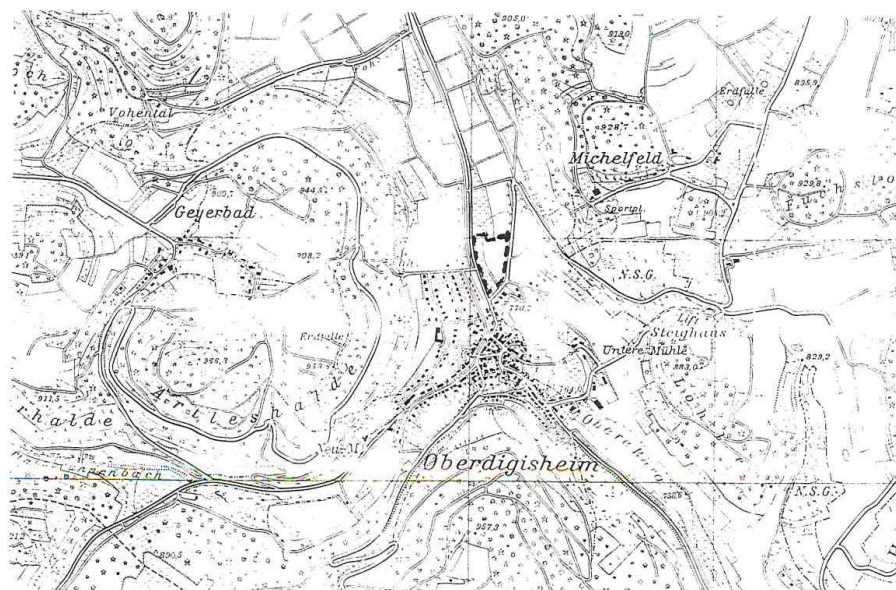
S t a d t M e ß s t e t t e n
Zollernalbkreis
-Anlage 3-
zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes
" In der Breite "
im Stadtteil Oberdigisheim

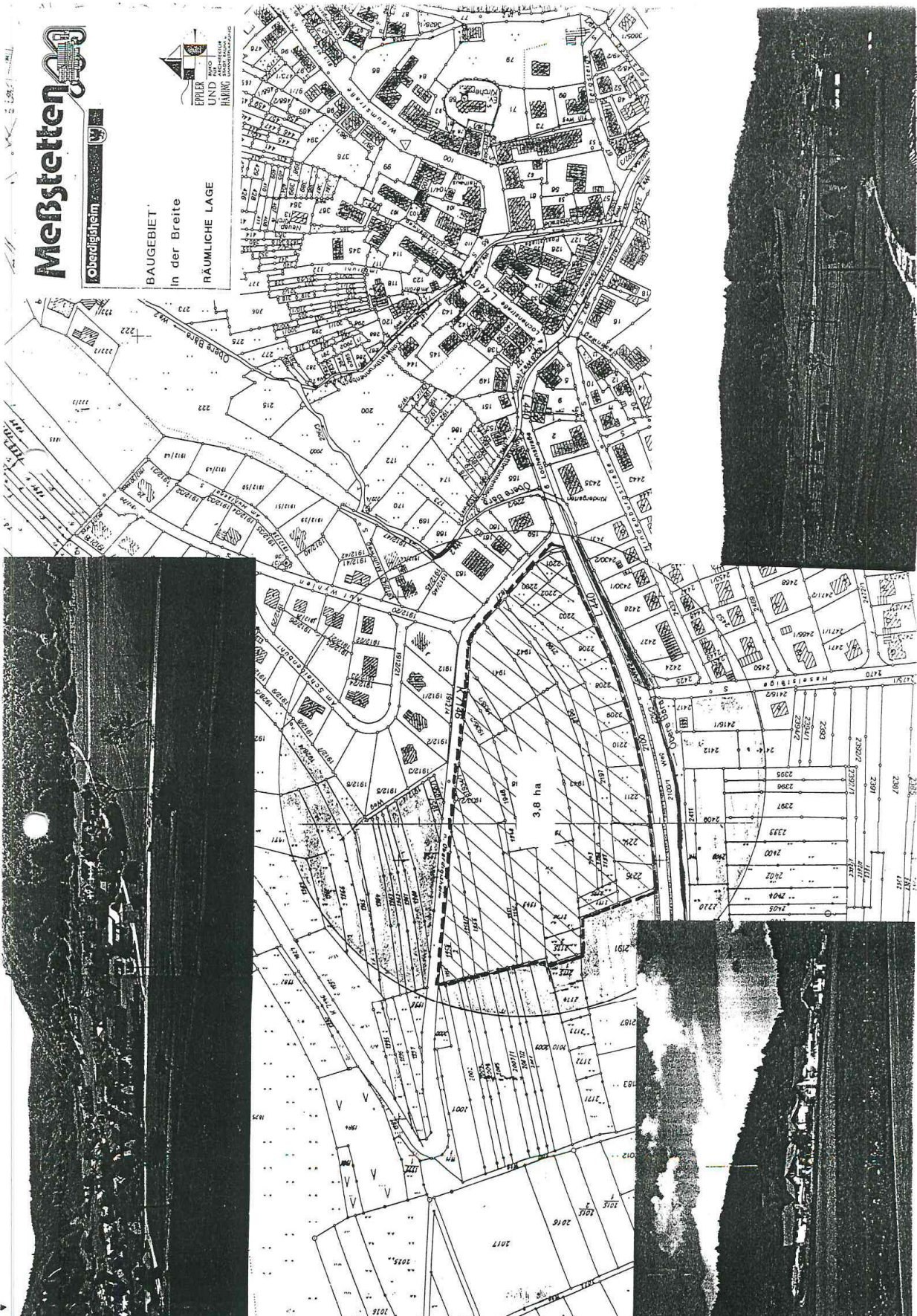
B E G R Ü N D U N G

1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Breite" am nördlichen Ortsrand von Oberdigisheim umfaßt ca. 3,8 ha. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landstraße L 440 im Westen und die Kreisstraße K 7146 im Osten. Im Süden schließt das Baugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung "Am Scheibenbühl" (Allgemeines Wohngebiet) und das bestehende Dorfgebiet entlang der Lochenstraße an. Nach Norden wird mit dem Übergang zur freien Landschaft der Ortsrand vorläufig neu definiert.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte Maßstab 1:25000:





2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Allgemeines

Im ca. 3,8 ha großen Plangebiet, sind 38 Grundstücksparzellen mit einer Bebauung als Einfamilienhäuser bzw. teilweise auch Doppelhäuser vorgesehen, um Wohnraum für Familien anzubieten.

2.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Im Stadtteil Oberdigisheim besteht ein erheblicher Bedarf an Bauflächen mit der Möglichkeit freistehende Einzel- und Doppelhäuser erstellen zu können.

Im zuletzt 1983 ausgewiesenen Baugebiet "Am Scheibenbühl" stehen zur Zeit keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die weitere Erschließung eines Baugebietes ist aus diesen Gründen dringend erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken mit den gewünschten Bebauungsmöglichkeiten entsprechen zu können.

2.3 Lage des Baugebiets

Die Entscheidung zur Ausweisung des geplanten Baugebiets folgt der Zielsetzung, neue Siedlungsgebiete vorrangig an die bestehenden Ortslagen anzugliedern. Die ortsnahe Randlage gewährleistet im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Erschließung und gute Verkehrsanbindung an den Ortskern. Alle öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule etc. und die Ortsmitte sind fußläufig schnell und gut zu erreichen.

2.4 Ortsrandgestaltung

Der nördliche Ortsrand von Oberdigisheim tritt zur Zeit in städtebaulicher Hinsicht mangelhaft in Erscheinung. Große Baukörper am Rand in Verbindung mit einer fehlenden Rahmenbepflanzung vermitteln deutlich den Charakter eines "offenen" Ortsrandes.

Mit der vorliegenden Planung als mittelfristige Abrundung des Ortsrandes, soll dieser Mangel ausgeglichen werden. Diese Zielsetzung wird unterstützt durch die das Baugebiet im endgültigen Planungsumfang umgebenden öffentlichen Grünflächen mit punktuellen Großbäumen, Baumgruppen, Hecken und Sträuchern.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

Bedingt durch den in Ziffer 2.1 dargelegten Nachfragedruck, soll der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Das Verfahren wird aus diesen Gründen nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchgeführt.

3.2 Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Meßstetten wird zur Zeit überarbeitet und fortgeschrieben. Das geplante Baugebiet ist im ursprünglichen Bauleitplan nicht enthalten, wurde jedoch in die vom Gemeinderat 1994 beschlossene und zur Zeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die vorzeitige Aufstellung wird als zulässig angesehen, weil dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Oberdigisheim nicht beeinträchtigt. Die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Oberdigisheim wird im Rahmen des zukünftigen Flächennutzungsplanes im Anschluß an dieses Baugebiet weitergeführt.

4. Naturgrundlagen, Natürliche Gegebenheiten und Einflußfaktoren im Plangebiet

4.1 Topographie

Bestand:

Das Gelände im Plangebiet ist ein nach Westen geneigter Hang mit einem Gefälle von ca. 5 bis 13 %. Die größte Höhendifferenz beträgt (im Ost-West-Gefälle) zwischen den Höhenlinien 773 m + NN und 790 m + NN insgesamt 17 m.

Bewertung:

Dieser Gegebenheit sind die Straßenführung und Gebäudestellung soweit wie möglich anzugleichen, um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

4.2 Boden

Bestand:

Im Plangebiet vorherrschend sind landwirtschaftlich genutzte Grünland bzw. Wiesenflächen und Ackerflächen mit Getreideanbau.

Eignung:

Bei den durch das Plangebiet beanspruchten Flächen handelt es sich um Böden mit geringen bis mäßigen Ertragsbedingungen für die Landwirtschaft.

Beeinträchtigung:

Durch die Versiegelung im Rahmen der geplanten Bebauung, verlieren die betroffenen Flächen belebten Bodens ihre bisherige Funktion im Naturhaushalt.

Nutzungskonflikt: siehe Ziffer 6.1

4.3 Arten- und Biotopschutz

Bestand:

Im Plangebiet wurden bei den bisherigen Begehungen keine Biotope festgestellt. Niederungen, Senken und Rinnen sowie Steilhänge, Bergkuppen, Tallagen oder Überschwemmungsgebiete u. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang der Kreisstraße sind vereinzelt Streuobstbäume angesiedelt.

Beeinträchtigungen:

Durch die Bebauung des Gebiets wird der Bestand an Vegetation unweigerlich vermindert. Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich können zu einer Veränderung des Pflanzen- und Tierbestandes führen, wenn standortfremde Arten verwendet werden.

Ausgleichende Maßnahmen:

Die entlang der Kreisstraße vorhandenen Streuobstbäume werden in eine öffentliche Grünfläche integriert und können erhalten werden. Darüberhinaus ist eine Ergänzung und Erweiterung dieser Streuobstkultur vorgesehen.

Zur Erhaltung der Arten, ist in den textlichen Festsetzungen zum Plan für die öffentlichen Grünflächen die Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausdrücklich vorgesehen. Für den privaten Bereich ist ein entsprechendes Verfahren ebenfalls empfohlen worden.

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Bestand: Das Plangebiet grenzt im Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet "Großer Heuberg" Die Abgrenzung zu diesem Gebiet

liegt östlich der Kreisstraße K 7146

Bewertung:

Flächen im Landschaftsschutzgebiet werden durch das Baugebiet nicht beansprucht.

4.5 Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird bei einer Betrachtung von Norden und Westen (siehe hierzu auch Anlage I) geprägt durch:

- den dominierenden Waldtrauf im Osten
- einzelnen Laub- und Obstbäumen entlang der Kreisstraße
- eine Stromversorgungs-Freileitung, die im Waldbestand als "Schneise" in Erscheinung tritt
- ein "offener Ortsrand"

Bewertung:

Eine Eingrünung der bestehenden Bebauung am nördlichen Ortsrand von Oberdigisheim wurde bisher nicht durchgeführt. Der überwiegend noch "offene Ortsrand" ist unverkennbar und je nach Lage und Betrachtung mehr oder minder ausgeprägt. Mangelhaft tritt das Landschaftsbild aus diesen Gründen besonders am Ende der Straße Am Scheibenbühl durch die dort exponierten Gebäude in Erscheinung.

Ausgleichende Maßnahmen:

Die nur ansatzweise entlang der Kreisstraße vorhandene Bepflanzung, sollte mit ökologisch wertvollen Streuobstbäumen ergänzt werden, um eine dichtere und harmonische Übergangszone zum Waldrand und den vorgelagerten Frei- und Pflanzflächen zu erhalten. Darüberhinaus sollen in punktuellen Grünflächen am nordwestlichen (und vorläufigen) Ortsrand, großkronige Laubbäume gepflanzt werden, um die geplante Bebauung einzurahmen und geschlossen zu gestalten.

4.6 Feldwege

Bestand:

Im Plangebiet verläuft ein Feldweg Flur.Nr. 2196.

Bewertung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind neue Verbindungsmöglichkeiten des Feldwegenetzes zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anliegender Grundstücke, nicht erforderlich.

4.7 Überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Bestand:

Im geplanten Baugebiet verläuft eine Hauptversorgungswasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe und eine 20-kV Stromversorgungsfreileitung der EVS, die beide in Ihrer Lage nicht nicht aufrecht erhalten werden können bzw. einer Bebauung im Plangebiet entgegenstehen. Im Feldweg FlurNr. 2196 verläuft der Zuleitungssammler von Tieringen zur Kläranlage in Unterdigisheim.

Bewertung:

Im Bebauungsplan sollten für beide Leitungen möglichst kurze Verlegestrecken in öffentlichen Verkehrsflächen angestrebt werden. Zur Minimierung des Verlegeaufwandes, sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zu berücksichtigen. Die Lage der Abwasserleitung muß aufgrund der kaum veränderbaren Gefällsverhältnisse erhalten werden.

4.8 Schutzstreifen

Bestand:

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Landesstraße L 440 und im Osten durch die Kreisstraße K 7146.

Bewertung:

Für diese Grenzbereiche müssen folgende von der Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen berücksichtigt werden:

Abstand vom Straßenrand der Landesstraße = 20 m
Abstand vom Straßenrand der Kreisstraße = 15 m

Nutzungskonflikte:

Hinsichtlich des Abstandes der Bebauung zur Kreisstraße, entsteht ein Nutzungskonflikt, der in Ziffer 6.3 dieser Begründung näher erläutert wird.

4.9 Verkehrslärmbelastung

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L 440 und der Kreisstraße K7146.

Bewertung:

Die Immissionsbelastung der Kreisstraße ist durch das unbedeutende Verkehrsaufkommen als gering einzustufen. Bei den von der Landesstraße ausgehenden Verkehrsbelastungen und Immissionen, entsteht ein Nutzungskonflikt der in Ziff. 6.4 dieser Begründung näher erläutert wird.

5. Erschließung und Bebauung

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung:

Das Baubiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, weil wie im bestehenden Baugebiet "Scheibenbühl" in geringem Umfange Emissionen aus den umliegenden Nutzungen und dem von der Landstraße L440 ausgehenden Verkehrslärm zu tolerieren sind.

Im Hinblick auf den geplanten Gebietscharakter, sind jedoch Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden.

Anzahl der Vollgeschoße:

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschoße sind im Baugebiet unterschiedlich festgesetzt. Im westlichen und flacheren Teil des Baugebiets ist eine 1-geschoßige Bebauung mit Beschränkung der Traufhöhe vorgesehen, um das bestehende Ortsbild zu erhalten. (I+D)

Im übrigen Baugebiet, ist durch die starke Hangneigung unvermeidlich, daß bei den Gebäuden talseitig das Untergeschoß teilweise als Vollgeschoß in Erscheinung tritt. (I+U+D) Um eine der Geländestufung angegliche und harmonische Ortsrandlage zu gewährleisten, wurde die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe im Plan überwiegend festgesetzt.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten:

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wurde beschränkt, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren, eine Massierung am Ortsrand zu vermeiden und weil das Erschließungssystem hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit für Flächen des ruhenden Verkehrs nicht auf eine darüberhinausgehende Nutzung ausgerichtet ist.

Bauweise:

Um ein dem Orts- und Landschaftbild entsprechenden Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, sind im Plangebiet überwiegend nur freistehende Einzelhäuser in Verbindung mit einer teilweisen Festsetzung der Hauptfirstrichtung zugelassen worden. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern, wurde auf die Bauzeile westlich der Straße "A" beschränkt. Darüberhinaus sind mit der gleichen

Zielsetzung Regelungen hinsichtlich der Garagen- und Nebenanlagengestaltung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen, ihre Größe und Dachgestaltung wurden beschränkt, um den städtebaulichen Ansprüchen einer maßstäblichen Bebauung und Erhaltung der Gebietsattraktivität gerecht zu werden.

Dachform und Dachausbildung:

Entscheidend für eine harmonische Einpassung der Baukörper in die topographisch bewegte Landschaft ist deren Dachgestaltung. Durch Festlegungen der Firstrichtung und der Traufhöhe wird ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes angestrebt.

Darüberhinaus enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen hinsichtlich der Dachform, Dachausbildung, Dachaufbauten und der Äußeren Gestaltung.

5.2 Verkehr

Die Erschließung ist vorgesehen durch eine Haupterschließungsstraße "A", deren Lage sich am ehemaligen Feldweg orientiert und den vorhandenen Zuleitungssammler berücksichtigt. Von dieser Haupterschließungsstraße "A" zweigt ein Stichweg mit Wendepalte (Straße B) und die Straßen "C" und "D" zur Erschließung der nordwestlichen Bauflächen ab.

Die Linienführung dieser Straßen orientiert sich im wesentlichen am natürlichen Gelände um Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und eine harmonische Einfügung in die Landschaft zu erreichen.

Bei der Straße "A" und "D" ist vorläufig ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Die Straße "A" soll zusätzlich ein begleitender Grünstreifen erhalten. Bei den Straßen B und C wurde aufgrund des als gering einzustufenden Anliegerverkehrs auf einen Gehweg verzichtet.

5.3 Vorläufig geplante Straßen- und Wegebreiten

Der endgültige Ausbaustandard für die Erschließungsstraßen wird im Rahmen einer gesonderten Beratung und Beschlußfassung im Gemeinderat festgelegt. Vorläufig, sind folgende Straßen- und Wegebreiten geplant:

Erschließungsstraße "A" 8,50 m Verkehrsflächenbreite

Erschließungsstraße "B" 5,25 m mit abschließender Wendepalte
Erschließungsstraße "C" 5,50 m Verkehrsflächenbreite
Erschließungsstraße "D" 7,30 m Verkehrsflächenbreite

5.4 Ruhender Verkehr - Stellplatzverpflichtung

Durch die im Baugebiet angestrebte Bebauungsdichte mit 3 WE je Gebäude ist von einem hohen Stellplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum auszugehen. Demgegenüber wurde jedoch die Anordnung und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zielsetzung einer Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs konzipiert. Die Erschließungsstraßen sollen vorrangig als Orte der Begegnung mit Aufenthalts- und Freizeitqualität dienen.

Da eine erhöhte Beanspruchung der Straßenflächen durch den ruhenden Verkehr diese Zielsetzungen erheblich vermindern oder beeinträchtigen würde, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze nach § 74 Abs.2 Nr.2 LBO gestaffelt nach der Wohnungsgröße festgesetzt worden.

5.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Durch die Neubebauung muß jedoch die im Plangebiet liegende Hauptversorgungsleitung umgebaut bzw. entsprechend verlegt werden. Zur Aufnahme der neuen Leitungstrasse sind im Bebauungsplan Leitungsrechte vorgesehen, in die auch die Strom- und Fernsprechleitungen verlegt werden können.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebiets im Freispiegelgefälle ist grundsätzlich möglich. Bei der Kanalplanung muß jedoch die geringe Verlegetiefe des Zuleitungssammlers und die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Anschlußmöglichkeiten an die bestehende Ortskanalisation über private Grundstücke berücksichtigt werden.

Die Reinigung der anfallenden Abwässer erfolgt auf der Kläranlage im Ortsteil Unterdigisheim. Der allgemeine Kanalisationsplan für den Ortsteil Oberdigisheim wird derzeit überarbeitet. Im Rahmen dieser Planung ist eine Regenwasserbehandlung für die beiden Baugebiete "Scheibenbühl" und "In der Breite" vorgesehen.

5.6 Strom- und Fernsprechleitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen durch die EVS und Telecomm erfolgt durch Koordination mit den Erschließungsmaßnahmen

der Stadt.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft Nutzungsverträglichkeiten - Nutzungskonflikte - Flächenbilanz

6.1 Bodenschutz

Das ca. 3,8 ha umfassende Plangebiet liegt im Außenbereich. Nach der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Gemeinde wird darin angehalten, jede Bauleitplanung die Teile des Außenbereichs in Anspruch nimmt, auf ihre Notwendigkeit, Ausmaß und Intensität sorgfältig zu prüfen.

Minimierungsprüfung:

Eine unter diesen Gesichtspunkten durchgeführte Prüfung führt zu dem Ergebnis, daß auf die geplante Bebauungsplanung nicht verzichtet werden kann. Eine Notwendigkeit der Planung ist insbesondere durch die angespannte Wohnraumsituation gegeben. Aufgrund des enormen Siedlungsdrucks und der Wohnungsnachfrage ist die Bebauung dieser Flächen unbedingt notwendig. Alternatives Baugebiete mit gleicher Qualität und Erschließungsvoraussetzungen kann in Oberdigisheim zur Zeit nicht bereit gestellt werden. Alle Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Meßstetten und damit verfügbar.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der Maßgabe, neue Baugebiete vorrangig an die bestehenden Ortslagen anzubinden wird beim geplanten Baugebiet berücksichtigt. Darüberhinaus kann der vom Baugebiet ausgehende Ziel- und Quellverkehr ohne Belastung und Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete geführt werden.

Die angeführten Kriterien verdeutlichen die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB auch hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit, Geeignetheit und des geringstmöglichen Eingriffs in Freiheit und Eigentum.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im vorliegenden Plangebiet sind insgesamt ca. 6.200 m² öffentliche Grünflächen als überwiegend zusammenhängende und verbundene Pflanzbereiche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Baugebietsausweisung und Ortsrandabrundung, werden im zur Zeit fortgeschriebenen Flächennutzungsplan festgelegt.

6.2 Bodenversiegelung

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 27000 m² als Bauflächen ausgewiesen.

Im öffentlichen Bereich wurde angestrebt, mit den ausgewiesenen Grünflächen der mit einer Siedlungsentwicklung zwangsläufig verbundenen Bodenversiegelung entgegen zu wirken. Für den privaten Bereich ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Maßgabe enthalten, daß Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden müssen.

6.3 Schutzstreifen

Durch den entlang der Kreisstraße K 7146 einzuhaltenen Abstand von 15 m vom Straßenrand, kann lediglich eine Bautiefe der Grundstücke von ca. 12 m erreicht werden. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch diesen Umstand im stark geneigten Gelände außerordentlich erschwert bzw. bei einer entspr. Grundrißgestaltung fast nicht möglich.

Maßnahme:

Im Bebauungsplan wurde der Schutzstreifenabstand auf 12 m verkürzt, um mit einer Bautiefe von jetzt 15 m die Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

6.4 Lärmbelastung

Im Süden des Neubaugebiets verläuft unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 440. Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich bzw. Schalleinwirkungsbereich dieser Straße. Die Immissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden dabei je nach Lage überschritten.

Als Schutzmaßnahme gegen Staub- und Lärmimmissionen ist im Bebauungsplan entlang der Landstraße ein ca. 10 m breiter Grünstreifen mit einem ca. 2,00 m über dem natürlichen Gelände liegenden Erdwall vorgesehen, um die unmittelbaren Motorengeräusche etwas abzuschirmen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist als Besonderer Hinweis enthalten, daß weitergehende Schallschutzmaßnahmen, soweit erforderlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen sind.

Die Herstellung eines höheren Erdwalles oder einer Lärmschutzwand, wurden wegen der stark eingeschränkenden Wirkung auf Besonnung und Belichtung der Grundstücke und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild in den Beratungen des Gemeinde- und Ortschaftsrates nicht in Erwägung gezogen. Darüberhinaus müßten

für einen effektiven Lärmschutz auch die übrigen Ränder des Plangebiets, insbesondere der Nordwestliche Ortsrand Richtung Tieringen mit baulichen Maßnahmen abgeschirmt werden, die praktisch und städtebaulich nicht vertretbar sind.

6.5 Flächenbilanz und Bruttowohndichte

Gesamtfläche	ca. 38 000 m ² (100%)
davon: Bauplatzflächen	ca. 27 400 m ² (72%)
Straßenflächen	ca. 4 400 m ² (11%)
Grünflächen	ca. 6 200 m ² (17%)

Bruttowohndichte: Bei der im Flächennutzungsplan 1986 zugrunde gelegten Belegungsdichte für Oberdigisheim von 2,5 EW/WE, ergibt sich für das Baugebiet folgende Bruttowohndichte:

bei minimaler Nutzung:
(2,5 EW/WE x 38 WE) : 2,70 ha = ca. 35 EW/ha

bei maximaler Nutzung:
(2,5 EW/WE x 117 WE) : 2,70 ha = ca. 108 EW/ha

Mittelwert: ca. 72 EW/ha
=====

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Alle Grundstücke zur Ausweisung des Baugebietes sind von der Stadt Meßstetten bereits erworben worden.

8. Maßnahmen zum Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Grünordnungskonzept - öffentliche Maßnahmen

Im Hinblick auf die landschaftlich exponierte Lage und Ortsrangan-
gestaltung, sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um
einen harmonischen Übergang zur Natur herzustellen und das
Landschaftsbild zu erhalten. Im Bebauungsplan sind Regelungen
zur Grünordnung und Bepflanzungen vorgesehen. Die für den öf-
fentlichen Bereich getroffenen Maßnahmen sind in Ziffer 7. der
textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan näher erläutert.

8.2 Maßnahmen für den privaten Bereich

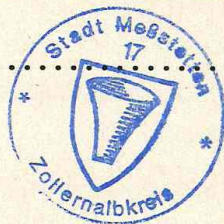
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Regelun-
gen über die Gestaltung und Höhe der Einfriedungen, Abgrabungen
und Auffüllungen getroffen worden. Darüberhinaus sind Gestal-
tungsvorschläge und Empfehlungen hinsichtlich Fassadenbegrünung
und Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen Bäumen und
Sträuchern im Textteil enthalten.

Aufstellung:

Stadt Meßstetten

Meßstetten, den 16. Sep. 1996

.....
M e n n i g
Bürgermeister



Bearbeitung:

Eppler & Häring
Büro für Architektur und Stadtplanung

Meßstetten, den 28.02./13.06.1996

.....
Häring