
Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **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 „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) 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 Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen 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)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entfällt:

~~1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)~~

- ~~- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -~~

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Ein Untergeschoss als anrechenbares Vollgeschoss ist nicht zulässig.

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Neuer Text / Änderung / Ergänzung:

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) (Traufhöhe):

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der *tatsächlichen* Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt ~~der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut, bei einseitig abfallenden Dachflächen der tiefste untere Schnittpunkt, festgelegt für das Hauptdach.~~
der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist, bei einseitig abfallenden Dachflächen, das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem tiefsten unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die maximale Gebäudehöhe GH1 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dachflächen 4,20 m.
- bei einseitig abfallenden Dachflächen 5,70 m.
- bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge ist ausnahmsweise eine GH1 von 4,70 m zulässig. Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Neuer Text / Ergänzung:

Die Traufhöhe von Querbauten darf die Traufhöhe (GH1) 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.

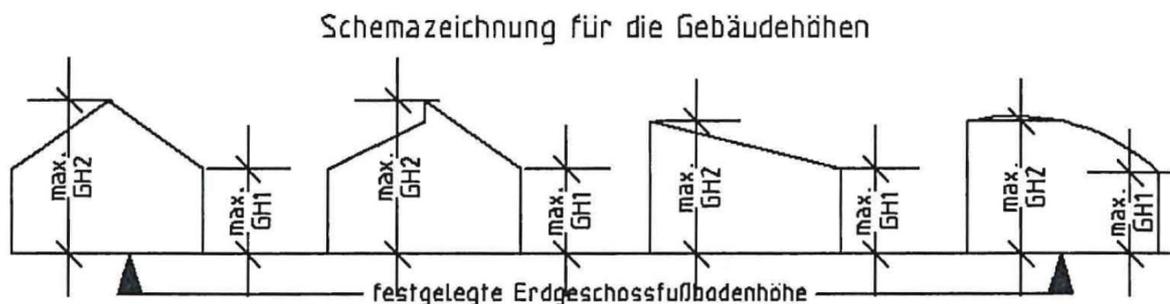
Neuer Text / Ergänzung:

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) (Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe):

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern das Maß zwischen der *tatsächlichen* Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Firstziegel), bei einseitig abfallenden Dachflächen der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der ~~OK~~-Oberkante der Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dächern 8,00 m.
- bei einseitig abfallenden Dachflächen 7,00 m.
- bei Flachdächern 6,20 m.



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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

Entfällt:

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtungen entsprechend der Festlegung im Lageplan.

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

Neuer Text / Änderung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

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

Neuer Text / Klarstellung:

~~Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.~~

~~Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).~~

~~Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein.~~

~~Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.~~

~~Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.~~

~~Es sind alle Dachformen zugelassen.~~

~~Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.~~

~~Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.~~

~~In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.~~

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4).

Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Die Stauraumlänge kann bis auf 1,50 m reduziert werden, wenn Garagen mit einem funkgesteuertem automatischen Torantrieb verwendet werden.

Werden Garagen oder offene Garagen (allseitig Wände ohne Tor) parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Neuer Text / Ergänzung:

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Neuer Text / Klarstellung:

~~Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.~~

~~Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt.~~

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4).

Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) mit je einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

Neuer Text / Ergänzung:

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Neuer Text / Änderung:

~~Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.
(2 WE)~~

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Entfällt:

~~1.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)~~

~~Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen.~~

~~Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).~~

~~Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.~~

~~Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.~~

1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im modifizierten Trennsystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und in eine Zisterne abzuleiten.

Zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Oberflächen- und Regenwassers erhält jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung eine Retentionszisterne mit einem Speichervolumen von 5 cbm und einem Rückhaltevolumen vom 3 cbm Inhalt.

Da eine Versickerung auf Grund der topografischen Verhältnisse und insbesondere zum Schutz der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung in der vor möglichen Schäden durch das Wasser, aber auch aufgrund des Fehlens eines natürlichen oder künstlichen Vorfluters nicht möglich ist, wird das nicht genutzte Rückhaltevolumen über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel und einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" vom 22.März 1999.

Auf Ziffer 10 der Örtlichen Bauvorschriften, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan vom 05.02.2019 wird hingewiesen.

Neuer Text / Klarstellung:

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (§§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB)

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes verbindliche Grünbereiche (Kontaktbereiche) entlang der öffentlichen Straßen vorgesehen. In Verbindung mit dem Pflanzgebot in den Hausgärten soll sowohl entlang der Erschließungsstraßen ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün, aber auch innerhalb des Siedlungsbereiches ein durchgrüntes, naturnahes Plangebiet entstehen.

Weiterer Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der Flächen ist außerhalb des eigentlichen Planbereichs geplant.

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes gerecht zu werden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, hat die Stadt Meßstetten das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, mit der Ausarbeitung eines "Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan" beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten "grünordnerischen Festsetzungen" sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets beschrieben und festgelegt. Diesem Umweltbericht ist auch eine "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" (saP) beigelegt.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist als Anlage 5 ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Biotop (§ 32 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebiet befindet sich ein nach § 32 BNatSchG besonders geschütztes Biotop, welches aufgrund der geplanten Bebauung nicht dauerhaft erhalten werden kann. Eine Kompensation für die Inanspruchnahme ist im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan enthaltenen Grün- und Retentionsflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Loh" betroffenen Grundstücke und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

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

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

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind in der Pflanzartenliste des Umweltberichts (Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, vom 13.07.2009) zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG1): Allgemeines Pflanzgebot Hausgärten

Je Baugrundstück ist die jeweils entsprechend der Plandarstellung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Dazu sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Pflanzliste 1) oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Solitär, Mindestumfang 14-16, 3 x verpflanzt im Ballen).

Die Standorte sind der Plandarstellung zu entnehmen (von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen Gründen erforderlich ist). Die Bäume dienen in erster Linie der Eingrünung des angrenzenden Straßenraums sowie des Fußweges.

Zusätzlich sind je angefangener 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste 3).

Pflanzgebot 2 (PFG2): Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücksflächen

Die mit PFG 2 gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen.

Auf der Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste 3).

Pflanzgebot 3 (PFG3): Verkehrsbegleitgrün

Zur Eingrünung der Erschließungsstraße des Gebiets sind an den vorgesehenen Baumstandorten heimische großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 18/20) mit einem Kronenansatz H=2,50 m zu pflanzen. Es sind Linden, Ahornarten (Bergahorn und Spitzahorn) und Eichen zu verwenden. Die Baumquartiere sind mit einer Mindestgröße von 16 m³ herzustellen.

Im Unterwuchs sind Zwergsträucher oder Stauden mit einer Höhe von bis zu 0,5 m zu pflanzen. Beispielhaft sind einige Arten in der Pflanzliste 4 aufgeführt.

Pflanzgebot 4 (PFG4): Eingrünung im Osten und Westen des Gebietes auf privater Grundstücksfläche

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebiets ist entsprechend der Plandarstellung auf mindestens 80 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzliste 3, Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzend zu den Sträuchern sind im Abstand von 12 m heimische, hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 (Solitär, Mindestumfang 14 - 16, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost u. ä. dienen.

1.13 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Neuer Text / Klarstellung:

~~Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.~~

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist generelle Richtlinie für die Ausführungsplanung. Von der Dimensionierung dieser Aufteilung kann bei der Ausführung abgewichen werden.

Entfällt:

~~**1.13 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**~~

~~Leitungsrechte werden voraussichtlich nicht benötigt, da sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich verlegt werden können.~~

Entfällt:

~~**1.13 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**~~

~~Ein- und Ausfahrten müssen aktuell nicht ausgewiesen werden, da die bisherige Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, trotz der Überplanung mit dem Baugebiet nicht tangiert wird. Durch die geplante Erschließungsstraße wird die bisherige Situation sogar noch deutlich verbessert.~~

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Entfällt:

~~Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.~~

Neuer Text / Änderung:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m vom Grundstückseigentümer zu dulden.

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Neuer Text / Änderung:

~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan (Anlage 1) eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.~~

~~Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.~~

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt.

Die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,5 m abweichen.

Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksabgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Zollernalbkreis umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Schutz des Mutterbodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.6 Empfehlung von Zisternen

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.7 Lärmimmissionen militärischer Liegenschaftsbereiche

In unmittelbarer Nähe zur Bebauung befinden sich in östlicher Richtung die militärischen Liegenschaftsbereiche vom Standort Stetten a.k.M., hier im Besonderen der Truppenübungsplatz Heuberg und der Standortübungsplatz.

Von den Liegenschaften gehen am Tag und in der Nacht Lärmimmissionen in Form von Schieß- und Fluglärm aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, 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 „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) 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 Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung: 0° - 38°

Neuer Text / Klarstellung:

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Neuer Text / Änderung:

~~Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln nicht reflektierenden Materialien einzudecken.~~
Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Für Dächer bis 20 ° 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.

Neuer Text / Ergänzung:

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Neuer Text / Klarstellung:

*Untergeordneten Bauteile, Garagen und Nebenanlagen mit bis zu 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.*

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

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

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.

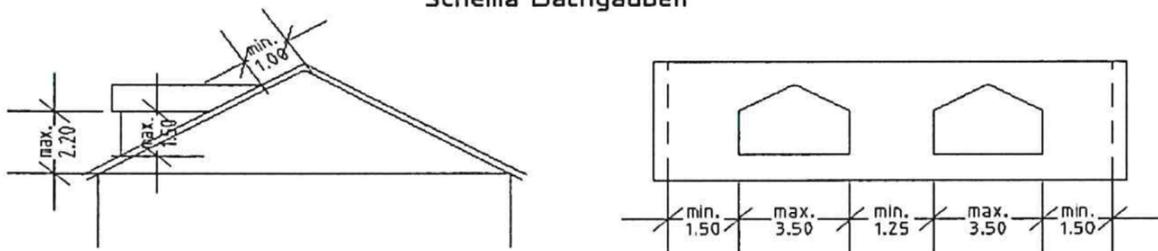
Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Neuer Text / Klarstellung:

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

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung *zum Hauptdach* sind nicht zulässig.

Schema Dachgauben



4. **Äußere Gestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Neuer Text / Änderung:

~~Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.~~

~~Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.~~

Der überwiegende Teil der Fassade ist in hellen Farbtönen auszuführen.

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

Entfällt:

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

~~Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).~~

Entfällt:

4. ~~Werbeanlagen~~ (§ 74 (1) 2 LBO)

~~Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 2,00 qm nicht überschreiten.~~

~~Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.~~

~~Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade. Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.~~

~~Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.~~

~~Werbeanlagen neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.~~

~~Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.~~

Neuer Text / Ergänzung:

5. **Aneinandergebaute Gebäude und Garagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

6. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Neuer Text / Änderung:

~~Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.~~

~~Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen.~~

~~Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.~~

Einfriedungen sind nur als Holz-, Holzlattenzäune, Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene oder hinterpflanzte Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. ~~80 cm~~ 1,80 m hoch sein.

Freistehende Mauern sind bis maximal ~~0,50 m~~ 1,00 m Höhe zulässig.

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

Neuer Text / Klarstellung:

~~Einfriedungen an öffentlichen Straßen ohne Gehweg sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.~~

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Neuer Text / Änderung:

~~Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.~~

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

~~Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.~~

~~Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.~~

~~Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.~~

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Neuer Text / Ergänzung:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden.

Neuer Text / Klarstellung:

~~Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.~~

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8. Versorgungsanlagen / Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 4 und 5 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

Entfällt:

~~Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.~~

Neuer Text / Ergänzung:

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

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (spezielle Einbauten in den Boden, wie Vliese, Folien etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

10. Oberflächenbefestigung (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtbereichen einheitlich gestaltet werden.

Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Neuer Text / Ergänzung:

Zufahrten, *Stellplatzbereiche* und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.

Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

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

Neuer Text / Klarstellung:

Bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

Reutlingen, den

Meßstetten, den

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

Frank Schroft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den _____

Bürgermeister