

---

## Schriftlicher Teil (Teil B)

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Loh II“

#### 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).

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 und gesundheitliche 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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 -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

#### 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 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.

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.

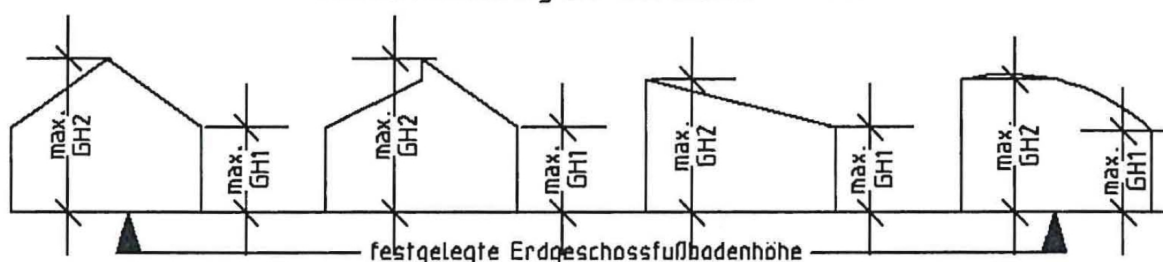
#### Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) (Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe):

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 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.

Schemazeichnung für die Gebäudehöhen



**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 -

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
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)  
Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2).  
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 des Pflanzgebots 2 (PFG2). Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2). 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)  
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 und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2).  
Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) mit je einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

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)**

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

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

**1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

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

Pflanzgebot 1 (PFG1): Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische großkronige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Lage der Straßenbäume auf öffentlichen Flächen kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

- Empfehlung Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Pflanzgebot 2 (PFG2): Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind einreihige Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

- Empfehlung Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Pflanzgebot 3 (PFG3): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist ein gebietsheimischer großkroniger Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten. Die durch das Pflanzgebot 3 vorgegebene Pflanzung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

- Empfehlung Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt -

---

**1.11 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

**1.12 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.

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.

**1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

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 Bodenschutz

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](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 II“

#### 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.  
Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Geneigte Dächer sind mit 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: rot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

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.

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.

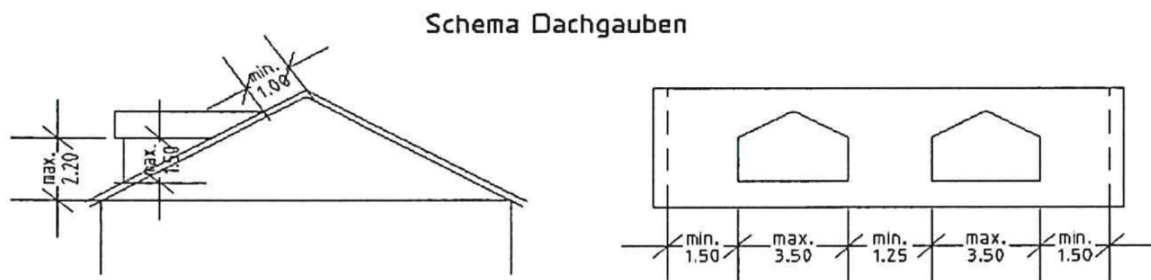
Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

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.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis zur Obergeschossrohfußbodenhöhe maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.



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

Der überwiegende Teil der Fassade ist in hellen Farbtönen auszuführen.

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

### 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)

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. 1,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. 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)**

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

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

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.

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.

**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.

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 <sup>2</sup>	= 1,0 Stellplatz je Wohneinheit
zwischen 50 - 100 m <sup>2</sup>	= 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
ab 100 m <sup>2</sup>	= 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

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

Frank Schroft  
Bürgermeister

---

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Loh II“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Loh II“

## Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

---

### Aufstellungsbeschluss

12.12.2019

- Öffentliche Bekanntmachung
- 
- 

### Billigungsbeschluss

- 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 \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister