

Erweiterung des Bebauungsplanes „Links der Hartheimer Straße und Blumersbergstraße“ Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
8	Begründung	13
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 01. Februar 2018

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis am
(§ 10 Abs.2 BauGB)

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen
Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt
Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 10 m.

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

Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,30 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Dachvorsprünge dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften über die Baugrenzen hinausragen.

Der erforderliche Mindestabstand von 10 m wird zum bestehenden Friedhof eingehalten.

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

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

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden.

Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein Garagentoröffner eingebaut wird.

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

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

Auf dem Grundstück sind maximal 2 sonstige überdachte Nebenanlagen mit maximal 40 m³ umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

7. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ist mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen. Das Überreich ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

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

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

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen für potenziell vorkommende Tier- und Pflanzenarten sind nicht erforderlich.

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

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der **Pflanzliste 1*** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm *der **Pflanzliste 3*** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Begrünung Kontaktbereich zwischen Straße und Grundstücksfläche

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

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Plangebiets auf privater Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 30% der Pflanzfläche Gehölze mittlerer Standorte *der **Pflanzliste 2*** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Pflanzbindung 1 (PBG 1)

Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

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

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

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

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme	Pflanzqualität	
Apfelbäume	Brettacher	Hochstamm
in den Sorten	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	

	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume	Fäßlesbirne	Hochstamm
in den Sorten	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst	Wangenheims Früh-	Hochstamm
in den Sorten	zwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Unterländer	
	Dolleseppler	

Erweiterung des Bebauungsplanes „Links der Hartheimer Straße und Blumersbergstraße“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 01. Februar 2018

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis 32 Grad zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

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

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

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

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

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an einem Wohngebäude sind unzulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Dabei müssen jedoch die Pflanzgebote der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden, die dieser Vorschrift übergeordnet sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

3.2 Oberflächenbefestigung und KFZ Stellflächen

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

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3 Beleuchtung

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

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, Stauräume vor Garagen jedoch nicht als Stellplatz angerechnet.

Erweiterung des Bebauungsplanes „Links der Hartheimer Straße und Blumersbergstraße“

8 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 01. Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	15
1.1	Planungszweck.....	15
1.2	Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“	15
1.3	Ausgangssituation	15
1.4	Planungsziel	16
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
3	Erschließung.....	18
3.1	Verkehrliche Erschließung	18
3.2	Energieversorgung	18
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
4	Übergeordnete Planungen.....	18
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	18
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten	19
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	20
7	Bebauungsplanverfahren.....	21
8	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	22
9	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahmen Flurstück 2325, Meßstetten.....	16
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich	17
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich.....	17
Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich.....	18
Abbildung 5: Ausschnitte des FNP, unmaßstäblich Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich ..	19

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „Links der Hartheimer Straße und Blumersbergstraße“ auf dem Flurstück 2325 entlang der Blumersbergstraße die bestehende Siedlungsfläche um eine weitere Wohnbebauung zu ergänzen.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes sollen zentrumsnah bestehende Bauflächen geschlossen und damit der vermehrten Nachfrage von jungen Familien nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen Rechnung getragen werden. Hierzu bietet die Stadt im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik attraktive und preisgünstige Baugrundstücke an.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes und Arrondierung der Ortslagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auf einer ca. 0,1 ha großen Grundstücksfläche ein Wohngebäude zu errichten. Das Plangebiet eignet sich als Wohnstandort insbesondere auch deshalb, da es sich angrenzend an eine Wohnbebauung in ruhiger Lage mit Nahversorgungs- und Naherholungsmöglichkeiten befindet.

1.2 Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“

Die an das Flurstück 2325 angrenzende Bebauung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“ aus den Jahren 1971 und 1972 überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 1980 zum ersten Mal geändert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,6 ha und sieht eine Wohnbebauung ausschließlich im Bereich der Friedhofstraße und Blumersbergstraße vor. Angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet folgen nacheinander ausgewiesene Flächen für Mischnutzung, Gewerbe und Industrie.

Im Laufe der letzten Jahre wurde der Bebauungsplan „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“ vollständig realisiert.

1.3 Ausgangssituation

Das Flurstück 2325 befindet sich angrenzend an den östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“, direkt am Kreuzungspunkt von der Blumersbergstraße und Friedhofstraße und stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche dar. Es handelt sich um ein stark nach Nordwesten geneigtes Gelände auf einer Höhe zwischen etwa 926 bis 930 m ü. N.N. im südlichen Ortteil von Meßstetten.



Abbildung 1: Bestandsaufnahmen Flurstück 2325, Meßstetten

1.4 Planungsziel

Im Bereich des ca. 0,1 ha großen Geltungsbereichs soll auf einer städtischen Grundstücksfläche eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Da der Geltungsbereich vollständig das Flurstück 2325 umfasst und bestehende Vegetationsstrukturen in den Planungsbereich einschließt, wird ein Teil des Plangebietes als private Grünfläche ausgewiesen. Dadurch können die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist auf dem Flurstück 2325 geplant, welches sich im südlichen Ortsteil von Meßstetten befindet. Dieses Flurstück umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha, wobei die Größe des gesamten Geltungsbereichs der 1. Änderung Bebauungsplan „Blumersbergstraße“ und „Links der Hartheimer Straße“ ca. 8,6 ha beträgt.

In unmittelbarer Entfernung vom Flurstück 2325 bzw. dem Plangebiet befindet sich ein Friedhof. Westlich vom Plangebiet erstreckt sich eine großflächige Wiese, deren Weite aufgrund der ungünstigen topografischen Lage sowie der bestehenden Grünstrukturen auf den ersten Blick nicht ersichtlich ist.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

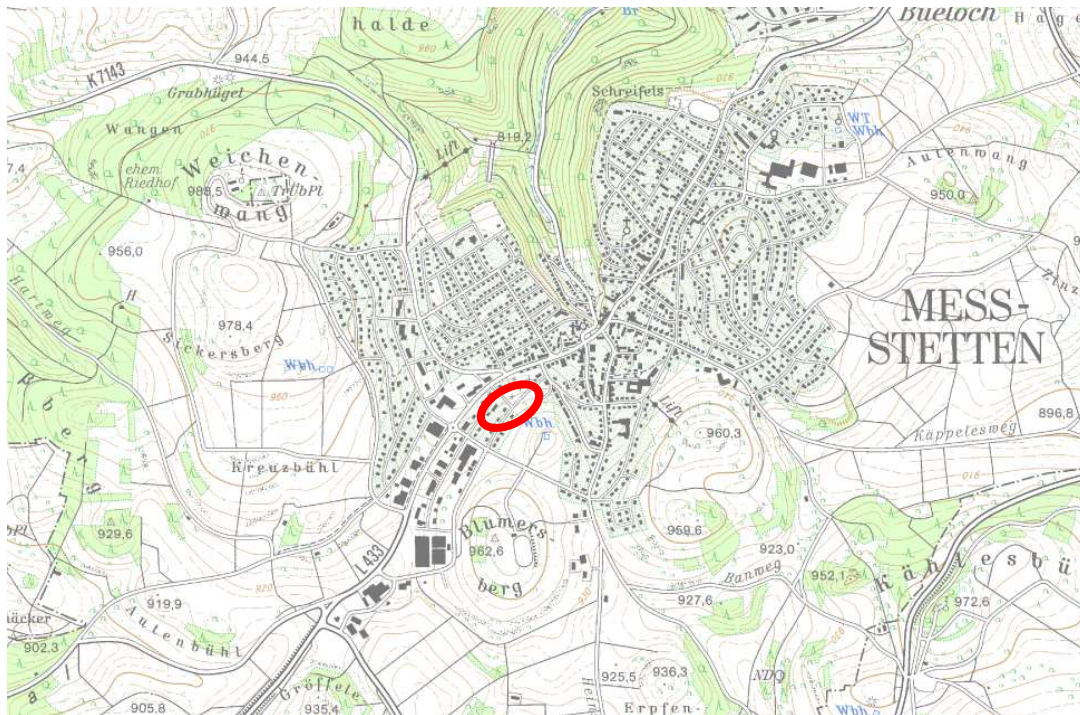


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung besitzt eine Größe von etwa 0,1 ha und umfasst vollständig das Flurstück 2325.

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



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (weiß = Bestand, schwarz = geplante Erweiterung)

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der günstigen Lage an der Halbkreuzung von der Friedhofstraße und der Blumersbergstraße kann das Flurstück 2325 direkt erschlossen werden. Zudem bindet die Friedhofstraße direkt an die Hauptstraße sowie schließlich an die L433 an und ermöglicht dadurch einen schnellen Verkehrsfluss.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

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

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

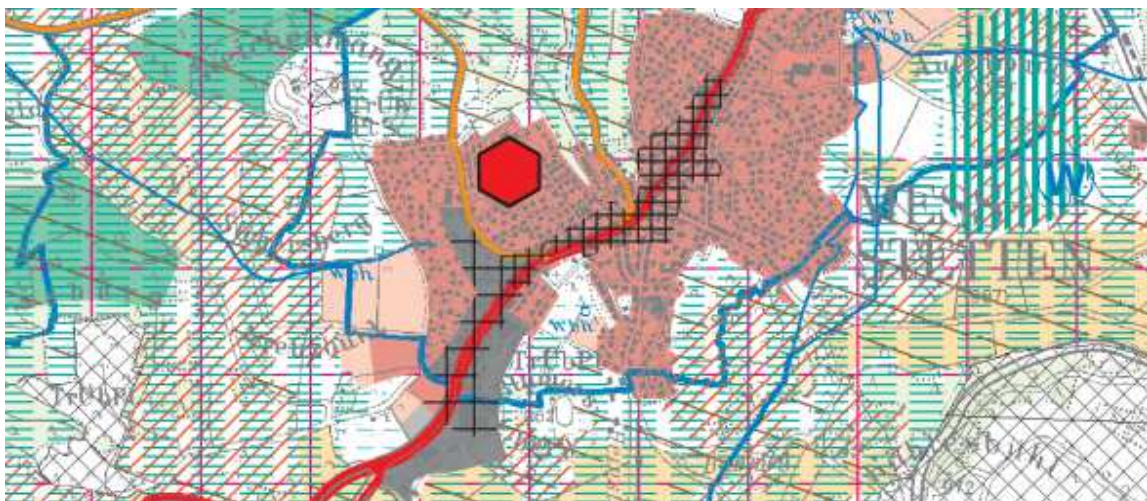


Abbildung 4: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ aus. Da keine entsprechenden Friedhofskapazitäten benötigt werden, soll die Fläche der Wohnbebauung dienen.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum ersten Mal geändert. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Verwaltungsgemeinschaft den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche „Blumersbergstraße“ ausweisen. Die Gebietsgröße der geplanten Wohnbaufläche beträgt ca. 0,1 ha.

Zum Flächennutzungsplanverfahren hat die Offenlage bereits stattgefunden. Gebietsbezogene Bedenken wurden darin nicht vorgebracht.



Abbildung 5: Ausschnitte des FNP, unmaßstäblich (Geltungsbereich des geplanten B-Plans in schwarz-weißer Balkenlinie)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,8 den Festsetzungen des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der

Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Auch diese Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung und gewährleisten ein harmonisches Ortsbild.

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

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und sollen zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegengewirkt werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

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

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

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

In mehreren Bereichen des Plangebietes werden private Flächen ausgewiesen, die als Grünfläche dienen sollen. Auf diese Weise können die bestehenden Vegetationsstrukturen erhalten und eine mögliche Zerstörung von Lebensräumen der Tiere vermieden werden.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 sollen ausreichende Abstände von Gebäuden zur Straße und vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um einen Baukörper zu ermöglichen, welcher optimal auf die moderne und familiengerechte Wohnnutzung angepasst ist. Zudem werden dadurch den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur gegeben, sodass ein Wohngebäude entstehen kann, welches den Bedürfnissen des Eigentümers entspricht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung. Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und es sich bei der Bebauungsplanerweiterung nur um ein ca. 0,1 ha großes Flurstück handelt, werden Werbeanlagen an einem Wohngebäude aufgrund der Nichterforderlichkeit untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Garten) gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straße auf höchstens 1 m Höhe begrenzt. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Friedhof, ist wiederkehrend eine Vollbelegung der vorhandenen Parkplätze im Straßenraum gegeben. Um die Nutzung der Stellplätze im Straßenraum nicht einzuschränken, wird im Geltungsbereich die Mindestanzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

7. Bebauungsplanverfahren

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

Die Erweiterung des Bebauungsplans hinsichtlich einer zusätzlichen Wohnbebauung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden. Da die geplante Bebauungsplanerweiterung nur einen Geltungsbereich von ca. 0,1 ha aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

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

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im Rahmen eines Grünordnungsplans behandelt, der den Teil B dieser Begründung darstellt.

Die städtebauliche Entwicklung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Links der Hartheimer Straße und Blumersbergstraße“ wird durch die Erweiterung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung und ist als Anhang beigelegt.

9. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	1009,9
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	ca. 648,5
Grünflächen	ca. 361,4

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott
Bürgermeister