**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**

Anlage 2

**zur Satzung über die
3. Änderung
des Bebauungsplanes
„Marienstraße“
Stadtteil Unterdigisheim**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 22.10.2021 werden folgende

**Textliche Festsetzungen
Bebauungsvorschriften**

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) – neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung Bebauungsplan „Marienstraße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Auf Grund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

**1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO**

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Sondergebiet – Schuppengebiet – (nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind landwirtschaftliche Lagerhallen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen und Geräten sowie die Lagerung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen.
Tierhaltung jeglicher Art ist unzulässig.

1.3 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie auch die Unterbringung solcher Lagerbehälter ist nicht gestattet.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-§20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen TH und FH festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.

2.1.1 Maximale Gebäudehöhe TH

Die maximale Gebäudehöhe TH ist das Maß zwischen dem Fußboden und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Beim Pultdach gilt als Traufe die tiefere Kante des geneigten Daches.

Maximal Gebäudehöhe FH

Die maximale Gebäudehöhe FH ist das Maß zwischen dem Fußboden und dem höchsten Punkt des Daches.

Fußbodenhöhe

Die Fußbodenhöhe darf maximal 20 cm über dem höchsten, mit dem Gebäude überbauten natürlichen Geländepunkt liegen.

Je Grundstück ist die Errichtung **einer** zusammenhängenden, oberirdischen baulichen Anlage in Form eines Schuppens zulässig.

3.0 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Die Gebäudelänge darf 40 m nicht überschreiten.

3.2 Firstrichtungen entsprechend der Eintragung im Lageplan.

4.0 Überbaubare Flächen

4.1 Überbaubare Flächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet - Schuppengebiet - sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planeintrag).

4.2 Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB + §§ 12-14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nicht zugelassen. Unzulässig sind zudem Windenergieanlagen, Antennen und Masten. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist allgemein zulässig.

Wohnwagen, Zelte und Wohnmobile u.ä. dürfen nicht abgestellt und auch nicht anstelle von Schuppen benutzt werden.

5.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“. FFH-, Vogelschutz- und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Außerhalb des Geltungsbereichs ist die Bära als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Um eventuell auftretende Auswirkungen aus der geplanten Bebauung zu überprüfen, hat das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann. Weitere, vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ ist als Anlage 4 Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Die Schuppenzufahrten und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig. Auch für die Errichtung der Erschließungsstraßen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Einbindung baulicher Anlagen zugelassen.

8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

8.1 Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Meßstetten.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Bei dem Leitungsrecht handelt es sich um die Sicherung eines Abwassersammlers der Stadt Meßstetten.

9.0 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Bära als Vorfluter zuzuleiten. Zulässige Versickerungsanlagen sind Flächenversickerung und Muldenversickerung. Nicht zulässig sind Sickerschächte und Rigolen.

10.0 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist entweder auf den Grundstücken wieder zu verwenden oder auf die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen aufzubringen.

D. Sonstige Hinweise

- D1. Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu benachrichtigen.
- D2. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Befund sind zur sachgemäßen Beurteilung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.
- D3. Schutz benachbarter Grünflächen
Bauarbeiten sind auf das jeweilige Baugrundstück zu beschränken. Insbesondere Biotopflächen und landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke dürfen nicht befahren oder als Lagerplatz genutzt werden. Die Flächen sind durch geeignete Absperrungen zu sichern

Meßstetten, den 22.10.2021

Meßstetten, den 22.10.2021

Büro Wesner
Meßstetten

Schroft,
Bürgermeister