
Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 (WA1 und WA2) (§ 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 innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3 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 maximale Gebäudehöhe GH1 innerhalb des Teilgebiets WA2 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dachflächen 4,20 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.

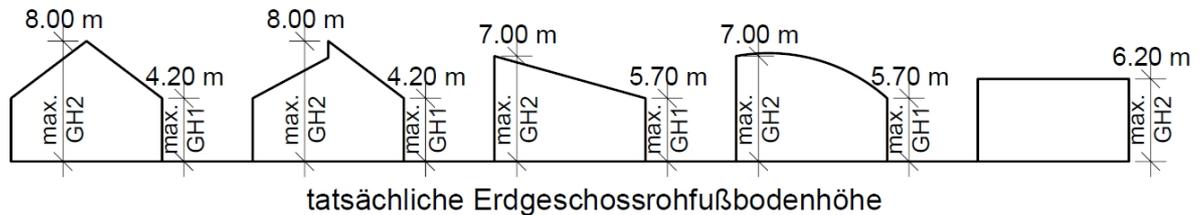
Die maximale Gebäudehöhe GH2 innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3 beträgt:

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

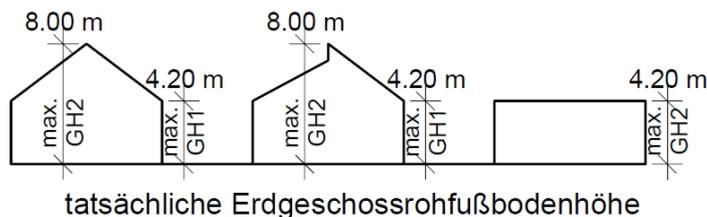
Die maximale Gebäudehöhe GH2 innerhalb des Teilgebiets WA2 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dächern 8,00 m.
- bei Flachdächern 4,20 m.

Schemazeichnung für die Gebäudehöhen innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3:



Schemazeichnung für die Gebäudehöhe innerhalb des Teilgebiets WA2:



- 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.

- 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, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2).
Auf den Grundstücken Nr. 1-6 und 12-16 sind darüber hinaus Garagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
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 2 (PFG2).
Auf den Grundstücken Nr. 1-6 und 12-16 sind darüber hinaus überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
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, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

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)

Teilgebiet WA1 und WA3:

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.

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

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.

Die Dimensionierung der Retention für die jeweiligen Grundstücke muss mit einer Drosselwassermenge von 0,5 l/s je Grundstück mit T=3 ermittelt werden.

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

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt.

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung von Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Es werden entsprechend die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109) durch die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sind. Im Plangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinienplans Karte 9 – Lärmpegelbereiche 30 kmh - der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud vom 30.07.2021 (Bericht Nr.: 3011/1).

Orientierung der Aufenthaltsräume

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts bis zu einem Abstand von rund 20m zur Oskar-Wettstein-Straße überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier an den straßenzugewandten Seiten der Baugrundstücke tags überschritten.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- bzw. Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

Dem Bebauungsplan ist die Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 14.03.2022 beigelegt.

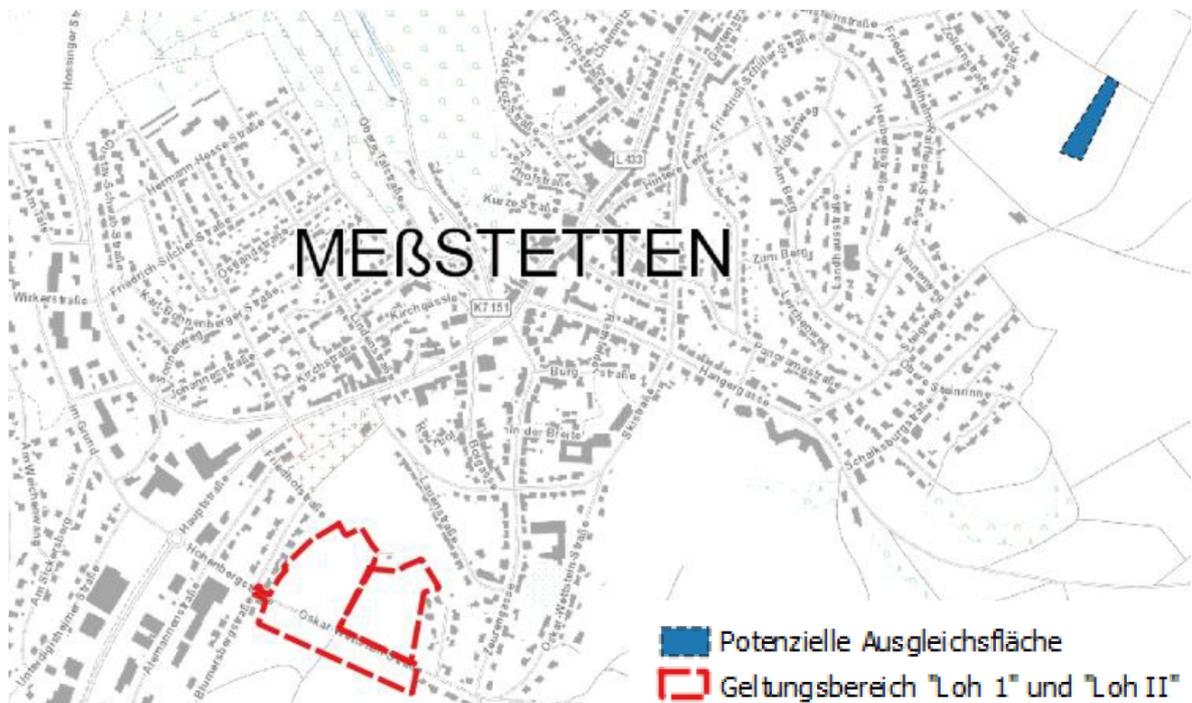
1.12.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Anlage eines strukturreichen Saumstreifens

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings sind Ausgleichshabitate zu schaffen. Dies geschieht durch die Anlage von drei 20 m langen und 2,50 m breiten Saumstreifen aus einheimischen ein- und zweijährigen Arten (Ursprungsgebiet 13: Schwäbische Alb). Die Anlage der Saumstreifen erfolgt auf den Flurstücken 2391 und 2394 (Gemarkung Meßstetten). Auf diesen Flurstücken sind im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan „Loh 1“ bereits eine Extensivierung der Grünlandnutzung, Auflichtungen der Gehölzbestände sowie die Neuanlage von Steinriegeln vorgesehen (s. Maßnahme K1 des Umweltberichts (Großmann 2009)). Die Anlage von Saumstreifen fügt sich in dieses Konzept ein und sorgt dementsprechend für eine weitere strukturelle Aufwertung dieser Bereiche.

Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind Maßnahmen zur Förderung dieser Art notwendig. Der Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren wird durch die Anpassung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 (Gemarkung Meßstetten) ausgeglichen. Das ca. 0,4 ha große, gemeindeeigene Flurstück liegt nordwestlich des Siedlungsbereichs von Meßstetten und ca. 1.300 m vom Eingriffsstandort entfernt.



Zur Aufwertung des Grünlands wird die Bewirtschaftung extensiviert und an die Habitatansprüche der Feldlerche angepasst. Hierfür wird vor der ersten Mahd eine mindestens 8-wöchige Nutzungs- und Bearbeitungsruhe zwischen April und Juni eingelegt. Während dieses Zeitraums ist die Nutzung und Pflege (Mahd / Schleppe / Walzen) untersagt. Grundsätzlich wird auf eine Düngung verzichtet, auch eine Ausbringung von Düngern

tierischer Herkunft z. B. Jauche, Festmist, Gülle) ist verboten. Die Mahd erfolgt im Hochschnitt (mind. 12 cm). Bei der Mahd werden Streifen von 10 - 15 cm Breite ausgespart, die Streifen sollten einen Anteil von 5 - 20 % an der Gesamtfläche umfassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen, auf die Nutzung eines Mähauflbereiters wird verzichtet.

Anlage eines Reptilienhabitats

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Waldeidechse dauerhaft zu gewährleisten, sind Ersatzhabitate anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans „Loh 1“ wurden bereits Maßnahmen entwickelt, welche einen räumlichen Bezug zum Fundort der Waldeidechse aufweisen (Flurstücke 2391, 2394) und die Anlage von Steinriegeln, Gehölzpflege und die Extensivierung von Wiesenflächen vorsehen (s. Maßnahme K1 des Umweltberichts (Großmann 2009)). Die Maßnahmen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt. Die zeitnahe Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme K1 würde der Waldeidechse zugutekommen und den erforderlichen Ausgleich erfüllen.

Neuentwicklung von Magerwiesen

Der Verlust der FFH-Mähwiese (0,82 ha) innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Neuentwicklung von Magerwiesen 1:1 auszugleichen.

- *Die konkrete Maßnahme wird zum Satzungsbeschluss ergänzt -*

Der Ausgleich erfolgt durch die Entwicklung von Acker- und Grünlandflächen zu artenreichen Magerwiesen mittlerer Standorte. Als potenzielle Ausgleichsfläche könnte das gemeindeeigene Flurstück 2647/1 auf der Gemarkung Oberdigisheim geeignet sei.

1.12.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Gehölzfällungen sowie Baufeldfreimachungen im Offenland innerhalb und an der Grenze des Geltungsbereichs, welche in Zuge der Bebauung der Geltungsbereiche erfolgen, außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG von querenden Fledermäusen ist die Beleuchtung der Gebäude und Frei-flächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächen-strahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

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

Pflanzgebot 1 (PFG1): Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind klimaresistente Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm, Baum-Hasel (*Corylus colurna*) und Purpur-Erle (*Alnus spaethii*) (Baumarten mit geringen Standortansprüchen) besonders geeignet.

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

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

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.

Pflanzgebot 3 (PFG3): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10-12 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.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Obstbäume als Hochstamm	

1.13 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.

1.14 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.

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 -

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

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.7 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

2.8 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)

Entwurf

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 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiet WA1 und WA2:

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

Teilgebiet WA3:

Es sind mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer 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.

Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage 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.

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.

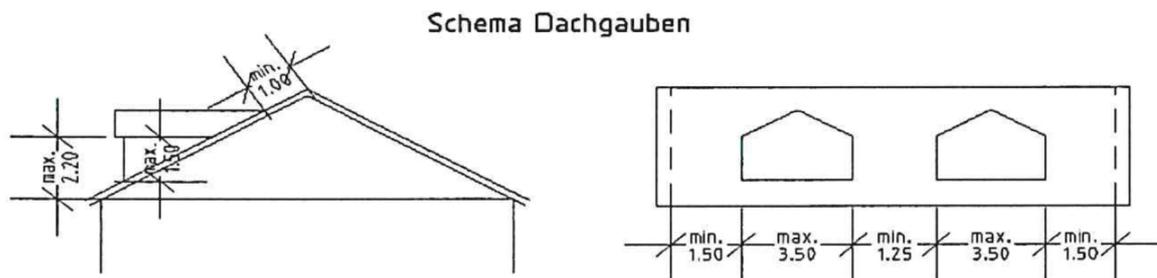
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen.

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 geschliffene 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 sind grundsätzlich 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.

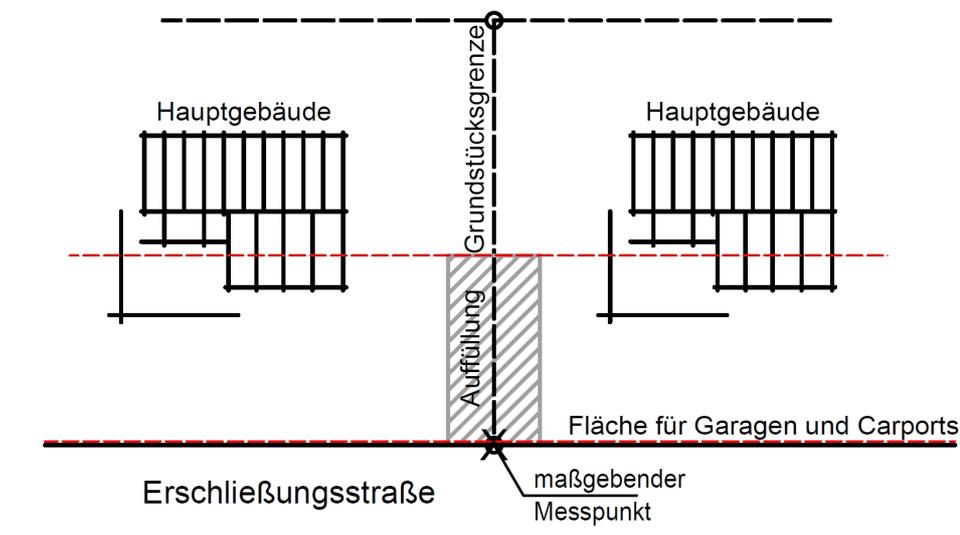
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.1 **Flächen für Aufschüttungen – Grenzgaragen (§§ 74 (3) i.V.m. 10 LBO)**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist das Gelände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgeblicher Messpunkt) für die Auffüllung ist die höchste Stelle der Straßenoberkante an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Die Sicherung der Auffüllungen erfolgt über eine Baulast.



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 beschatet 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

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 29.04.2022

Meßstetten, den 29.04.2022

Clemens Künster
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

Billigungsbeschluss

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

26.11.2020

04.12.2020

14.12.2020 – 22.01.2021

07.12.2020 – 15.01.2021

Aufstellungsbeschluss

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