

Schriftlicher Teil (Teil B)**Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“****Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)****1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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 kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß §§ 1 (6) und § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO allgemein zulässig:

- Untergeordnete Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO. Die Anzahl ist auf eine Wohneinheit je Gebäude beschränkt.

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 kirchliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer Ferienwohnungen),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

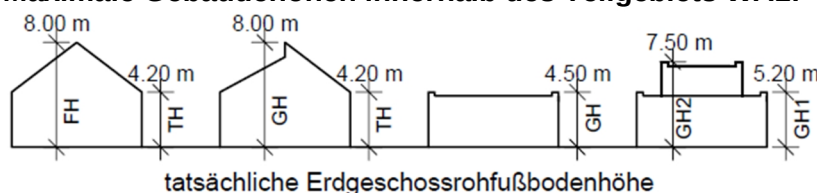
Die Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) beim mehrseitig geneigten Dach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe (TH) beim mehrseitig und einseitig geneigten Dach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika bzw. Brüstung (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Maximale Gebäudehöhen innerhalb des Teilgebiets WA1:



Mehrseitig geneigte Dächer:

TH = 4,20 m

FH / GH = 8,00 m

Flachdächer:

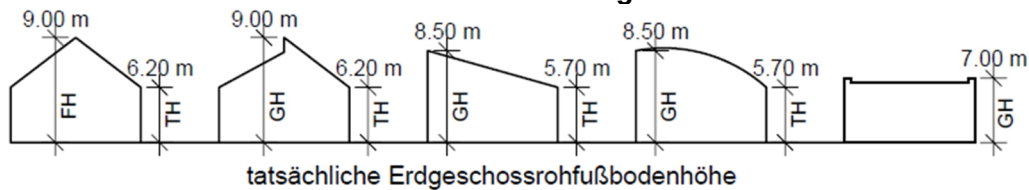
GH = 4,50 m

Staffeldachgeschosse mit Flachdach:

Ein Staffeldachgeschoss ist mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m zu allen Gebäudeseiten auf voller Gebäudelänge auszuführen.

GH₁ = 5,20 m

GH₂ = 7,50 m

Maximale Gebäudehöhen innerhalb des Teilgebiets WA2:Mehrseitig geneigte Dächer:

TH = 6,20 m

FH / GH = 9,00 m

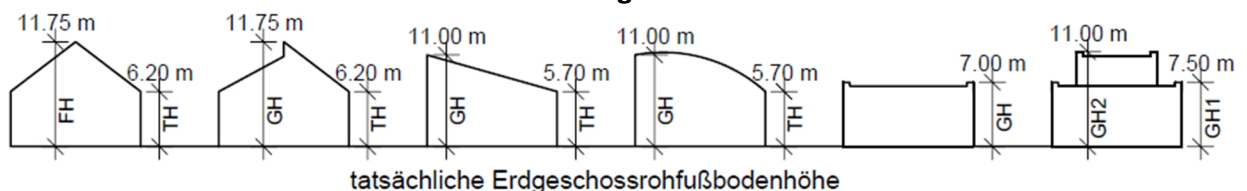
Einseitig geneigte Dächer:

TH = 5,70 m

GH = 8,50 m

Flachdächer:

GH = 7,00 m

Maximale Gebäudehöhen innerhalb des Teilgebiets WA3:Mehrseitig geneigte Dächer:

TH = 6,20 m

FH / GH = 11,75 m

Einseitig geneigte Dächer:

TH = 5,70 m

GH = 11,00 m

Flachdächer:

GH = 7,00 m

Staffeldachgeschosse mit Flachdach:

Ein Staffeldachgeschoss ist mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m zu allen Gebäudeseiten auf voller Gebäudelänge auszuführen.

GH₁ = 7,50 mGH₂ = 11,00 m**1.3 Bauweise (§ 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 in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außer in den von der Bebauung freizuhaltenen 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, außer in den von der Bebauung freizuhaltenen 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. 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 i.V.m. § 23 (5) 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)Teilgebiete WA1 und WA2:

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

Teilgebiet WA3:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 6,0 Wohneinheiten.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**1.8.1 Leitungsrechte**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden, Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) freizuhalten.

1.8.2 Grundstücksflächen entlang der L 196

Auf den Grundstücksflächen entlang der L 196 ist ein 5,00 m breiter Streifen von Gebäuden, Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) freizuhalten.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang des Fuß- und Radwegs die direkte Zufahrt zu dem angrenzenden privaten Grundstück nicht zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

1.10 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**1.10.1 Schmutzwasserableitung**

An das von der Gemeinde hergestellte Schmutzwassersystem (Schmutzwasserkanal) dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.

1.10.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – zentrale Retentionsfläche –

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine ausreichend dimensionierte Mulde mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und ggf. Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

1.10.3 Grundstücksentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über das von der Gemeinde hergestellte Regenwassersystem abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten.

Die Grundstücksentwässerung mit Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.

Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Gemeinde wird für jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung beim Regenwasseranschluss eine Retentionszisterne errichten. Die Zisternen erhalten ein Brauchwasservolumen von ca. 3,5 m³ und darüber hinaus ein, von der Grundstücksgröße abhängendes Rückhaltvolumen von

- Grundstücksfläche ≤ 592m²: Rückhaltvolumen von 3m³
- Grundstücksfläche > 592m² bis < 840m²: Rückhaltvolumen von 4,5m³
- Grundstückefläche ≥ 840m²: Rückhaltvolumen von 12m³

Die Gemeinde behält sich vor, die Größen der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen.

Das nicht genutzte Rückhaltevolumen wird über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel mit einem max. Drosselabfluss von 1 l/sec und einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Regenwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

(M3 Im Umweltbericht)

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Innerhalb der Flächen sind Überflurhydranten zulässig.

Bei Pflanzungen oder Einsaat auf öffentlichen Grünflächen sind gebietsheimische Pflanzen / Saatgut zu verwenden.

Zweckbestimmung: Versickerung / Retention

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

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung eines Kanals.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 1a (3) BauGB und § 44 BNatSchG i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.13.1 Planinterne Maßnahmen (§ 9 (1) 20 und (1a) BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung

(V1 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist die Einrichtung und Freimachung der Baustelle zur Erschließung außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der gesamte Geltungsbereich unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung auf ein aktuelles Artenvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Maßnahme 2 (M2): Schonendes Beleuchtungskonzept

(M1 im Umweltbericht)

Zur Verringerung von Störungen der Fauna im und um den Geltungsbereich sind die Straßen und sonstige Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten.

Folgende Maßnahmen und Grenzwerte sind dabei umzusetzen und zu beachten:

- Verzicht auf das Anstrahlen von Bäumen und Fassaden
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Nach unten konzentrierter Beleuchtung mit wenig Streulicht
- Abgeschirmte Leuchtkörper mit geschlossenem (staubdichtem) Gehäuse

- In Bereichen, wo dies möglich ist: Vermeidung einer dauerhaften / oder Dimmung der Beleuchtung nachts zwischen 00:00 und 06:00 Uhr
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40°C nicht überschreiten
- Verwendung von LED-Leuchtmittel mit einem spektralen G-index von mind. 2,0 oder einer Farbtemperatur von max. 2.800 °K

Maßnahme 3 (M3): Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M2 im Umweltbericht)

Zur Verringerung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag sind Fensterscheiben der geplanten Bauwerke ab 3 m² Fläche und Glasflächen ab 3 m² Fläche im Geltungsbereich so auszuführen, dass ein Risiko auf Vogelschlag minimiert wird. Bspw.:

- Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster direkt an der Rückwand
- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“ (Schmid et. Al., 2020).

Maßnahme 4 (M4): Monitoring (V4 im Umweltbericht)

Die unten aufgeführten Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind von einer Natur- und Artenschutzfachperson zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Beginn des Monitorings richtet sich nach dem Beginn der Umsetzung der Maßnahmen. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen muss im Vorfeld der Planungs- umsetzung begonnen werden.

Die Tabelle gibt die Monitoringintervalle vor.

Betroffene Maßnahmen	Maßnahme im Umwelt- bericht	Maßnahme im Bebau- ungsplan	Monitoring in folgenden Jah- ren nach Umsetzung der Maßnahmen durchführen:							
			1	2	3	4	5	7	15	
Planinterne Maßnahmen										
Eingrünung	M4	PFG5				X			X	
Anlage einer Streuobst- wiese	A-i1	PFG7	X			X		X	X	X
Bepflanzung Lärmschutz- wall	A-i2	PFG8	X			X		X		
Bepflanzung Retentions- mulde	A-i3	PFG9	X			X		X		
Planexterne Maßnahmen										
Feldlerchenausgleich	CEF1	planexterner Ausgleich	X	X				X		
Kästen für Vögel und Fle- dermäuse	CEF2 & 3	planexterner Ausgleich	X			X				
Ausgleich für Streuobst- wiese	A1	planexterner Ausgleich	Ausha- gerung			X			X	X
Ausgleich für FFH- Mähwiese	A2	planexterner Ausgleich	Ausha- gerung			X		X	X	
Waldrefugien	E1	planexterner Ausgleich						-		

1.13.2 Zuordnung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) BauGB und § 44 BNatSchG i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 05.07.2022 werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich gesichert werden.

Die konkrete Beschreibung und Verortung sämtlicher externer Ausgleichsmaßnahmen finden sich in im Bericht Externe Maßnahmen des Ausgleichskonzepts zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ (Anlage 1 zum Umweltbericht).

Bei den planexternen Ausgleichsmaßnahmen des Ausgleichskonzepts handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

- Ausgleich für Streuobstwiese (A1 im Umweltbericht)
- Ausgleichs für FFH-Mähwiese (A2 im Umweltbericht)
- Waldrefugien (E1 im Umweltbericht)

Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

- Feldlerchenausgleich (CEF1 im Umweltbericht)
- Vogelnisthilfen (CEF2 im Umweltbericht)
- Fledermauskästen (CEF3 im Umweltbericht)

1.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der K 7149 und L 196 (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.14.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Lärmschutzwall entlang der K 7149

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall von mindestens 2,50 m Höhe über Gradientenstraße K 7149 und einer Fußbreite von ca. 8,50 m zu erstellen.

Lärmschutzwand entlang der L 196

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2 m Höhe über Gradientenstraße L 196 zu erstellen.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen.

1.14.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 2022 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Bei der Errichtung von Gebäuden 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 Juli 2016 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 4109-1:2016 einzuhalten sind. Im Plangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich IV 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, Orientierung der Aufenthaltsräume, etc.) 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 Isophonenplans 2131-03 – Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das 1. OG - der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juni 2022.

Lüftungseinrichtungen

Bei den Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 (DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2016) entsprechen.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschritten wird.

1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

(M3 im Umweltbericht)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens als Hochstamm mit mind. 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Werden Obstbäume gepflanzt, sind diese als Hochstämme mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten aus den Hinweisen 2.15.1 „Bäume“ und 2.15.2 „Streuobsthochstämme“ zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG2): Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück

(M3 im Umweltbericht)

Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Flächen sind Hecken aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher entspricht mind. einmal verpflanzt, 4 Triebe und 60-100 cm Höhe, die der Bäume mind. einmal verpflanzte Heister von 100-200 cm Höhe. Es sind Arten der Pflanzliste aus dem Hinweis 2.15.3 „Einzelsträucher oder Hecken“ zu verwenden.

Pflanzgebot 3 (PFG3): Baumpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen

(M3 Im Umweltbericht)

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den öffentlichen Grünflächen gebietsheimische mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens als Hochstamm mit mind. 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Werden Obstbäume gepflanzt, sind diese als Hochstämme mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten aus den Hinweisen 2.15.1 „Bäume“ und 2.15.2 „Streuobsthochstämme“ zu verwenden.

Pflanzgebot 4 (PFG4): Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück zur Abgrenzung zur freien Landschaft

(M4 Im Umweltbericht)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind zur Abgrenzung zur freien Landschaft mindestens 2 m breite Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecken sind zweireihig, versetzt, mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m je Reihe zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher entspricht mind. einmal verpflanzt, 4 Triebe und 60-100 cm Höhe, die der Bäume mind. einmal verpflanzte Heister von 100-200 cm Höhe. Es sind Arten der Pflanzliste aus dem Hinweis 2.15.3 „Einzelsträucher oder Hecken“ zu verwenden.

Pflanzgebot 5 (PFG5): Eingrünung der Lärmschutzwand

(M5 im Umweltbericht)

Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzabstände sind je nach Art so zu wählen, dass die gesamte Wand nach ca. fünf Jahren begrünt ist. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Pflanzgebot 6 (PFG6): Anlage einer Streuobstwiese

(A-i1 im Umweltbericht)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche im Südosten des Geltungsbereichs ist auf mindestens 1.500 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist eine gebietsheimische Saatgutmischung in die aufbereitete Fläche einzusäen. Anschließend ist auf der Fläche je angefangenen 90 m² ein Obsthochstamm von mind. 8-10 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ca. 10 m betragen. Die Wiese ist durch eine zwei- bis dreischürige Mahd mittels Messerbalken zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Weitere Pflegemaßnahmen wie Obstbaumschnitt können jährlich durchgeführt werden. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 13). Sollte dieses nicht verfügbar sein, darf auf den Produktionsraum ausgewichen werden. Diese muss einen Blumenanteil von mind. 30 % haben und mit ca. 3 g/m² angesät werden. Für die Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste aus dem Hinweis 2.15.2 „Streuobsthochstämme“ zu verwenden, die Saatgutliste für die Wieseneinsaat ist dem Umweltbericht (Anhang 10.4 Pflanzliste: Fettwiese) zu entnehmen.

Pflanzgebot 7 (PFG7): Bepflanzung des Lärmschutzwalls

(A-i2 im Umweltbericht)

Auf dem Lärmschutzwall sind auf jedem Abschnitt mind. 6 m breite Gebüschhecken aus gebietsheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecken sind mit einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher entspricht mind. einmal verpflanzt, 4 Triebe und 60-100 cm Höhe, die der Bäume mind. einmal verpflanzte Heister von 100-200 cm Höhe. Es sind Arten der Pflanzliste aus dem Hinweis 2.15.3 „Einzelsträucher oder Hecken“ zu verwenden. Es sind möglichst pflegeleichte Arten zu verwenden.

Pflanzgebot 8 (PFG8): Bepflanzung der Retentionsmulde

(A-i3 im Umweltbericht)

Anlage einer Blumenwiese:

Innerhalb der Retentionsmulde ist eine Blumenwiese anzulegen. Diese ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd mittels Messerbalken zu pflegen. Das Schnittgut ist abzufahren. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Zur Ansaat ist Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 13). Sollte dieses nicht verfügbar sein, darf auf den Produktionsraum ausgewichen werden. Diese muss einen Blumenanteil von mind. 50 % haben und mit ca. 3 g/m² angesät werden. Die Saatgutliste ist dem Umweltbericht (Anhang 10.5 Pflanzliste: Blumenwiese) zu entnehmen.

Gebüschpflanzungen:

Im Randbereich der Retentionsmulde sind im Abstand von ca. 10 m Büsche anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind gebietsheimische Sträucher haufenweise (ca. 9 Haufen je 3-5 Pflanzen) zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher entspricht mind. einmal verpflanzt, 4 Triebe und 60-100 cm Höhe. Es sind Arten der Pflanzliste aus dem Hinweis 2.15.3 „Einzelsträucher oder Hecken“ zu verwenden.

1.16 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)**Pflanzbindung 1 (PFB1): Erhalt von Einzelbäumen entlang der K 7149**

(V2 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist die bestehende Baumreihe entlang der K 7149 innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht direkt durch die Planung betroffen ist, zu erhalten und zu pflegen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen.

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

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen 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 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden. Straßenmastleuchten sowie Verkehrszeichen sind auf den Grundstücken zu dulden.

1.18 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

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

Der Bebauungsplanung liegt das Höhensystem DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz von 1912) zugrunde.

In den Bauvorlagen sind sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück darzustellen (bestehendes und geplantes Gelände).

2. Hinweise

2.1 Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

(M8 im Umweltbericht)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung.
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase.
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

2.2 Archäologische Funde (§20 DSchG)

(M12 im Umweltbericht)

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.

2.3 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.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Heuberg“ (WSG-Nr.-Amt 417.229, weitere Schutzzone, Zone III) Die Verbote der Rechtsverordnung vom 10.05.1989 sind zu beachten.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen.

2.6 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) in der aktuellen Fassung 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

2.7 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100

Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

2.8 Orientierung der Aufenthaltsräume

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden entlang der K 7149 bis zu einem Abstand von rund 40 m und entlang der L 196 bis zu einem Abstand von rund 50 m tags und nachts überschritten.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm und zur Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wird empfohlen die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorrangig zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, wird empfohlen vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- bzw. Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen.

2.9 Erhalt und Schutz nicht von der Planung betroffener Gehölze

(V2 im Umweltbericht)

Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RASLP4 sind einzuhalten.

2.10 Schutz der nicht von der Planung betroffenen FFH-Mähwiese im Südosten

(V3 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Lebensraumverlust ist die bestehende südöstlich liegenden FFH-Mähwiese außerhalb des Geltungsbereichs, die nicht direkt durch die Planung betroffen ist, durch einen 2 m-Schutzstreifen zu schützen.

2.11 Erhalt der Leitlinie entlang der K 7149 für Fledermäuse

(V4 im Umweltbericht)

Zum Erhalt der Funktion der Leitlinie für Fledermäuse beim Nord-Süd-Wechsel im Westen des Geltungsbereichs entlang der K 7149 ist um die Baumreihe entlang der K 7149 ein insg. Ungefähr 10 m breiter Korridor für den Flugwechsel freizuhalten. Dieser Bereich ist vor Lichtimmissionen zu schützen (s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planstatt Senner). Die Straßenbeleuchtung im Bereich um die Zufahrt in das Gebiet bleibt dabei ausgenommen.

2.12 Umgang mit Grundwasser

(V5 im Umweltbericht)

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2.13 Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

(M9 im Umweltbericht)

Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial sind getrennt zu sammeln und einer Verwertung zu zuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.

2.14 Maschinen des aktuellen Stands der Technik

(M13 im Umweltbericht)

Es sind moderne, möglichst leise und gut gewartete Maschinen sowie geschultes Personal einzusetzen. Die Entstehung von Stäuben, Vibrationen oder überflüssigen Lärm ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

2.15 Pflanzlisten**2.15.1 Bäume**

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an gebietsheimischen Baumarten dar, die für die Pflanzung im Geltungsbereich im Sinne der Maßnahmen verwendet werden sollen. Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten:

- Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 14/16 cm Stammumfangin 1 m Höhe

Pflanzliste Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten	
Acer campestre	Feld-Ahorn. Maßholder
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme

2.15.2 Streuobsthochstämme

Folgende Liste enthält geeignete Obstsorten im Zollernalbkreis für eine Streuobstwiese in Höhenlagen („Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis“, Markus Zehnder, 2010).

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten:

- Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

Apfelsorten	Birnensorten	Steinobstsorten
- Danziger Kant - Engelsberger - Gehrers Rambur - Grahams Jubiläumsapfel - Hauxapfel - Jakob Fischer - Josef Musch - Rote Sternrenette - Schöner aus Nordhausen - Schöner aus Herrnhut - Sonnenwirtsapfel - Welschisner - Schöner aus Wiltshire	- Doppelte Phillipsbirne - Fässlesbirne - Kirchensaller Mostbirne - Palmischbirne - Schweizer Wasserbirne	- Königin Viktoria - Graf Althans Reneklode - Adlerkirsche von Bärtschi

2.15.3 Einzelsträucher oder Hecken

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzarten dar, die für die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich im Sinne der Maßnahmen verwendet werden sollen.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei höheren Gehölzen in Hecken: Heister, Höhe 100-200
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Übrige Gehölze für Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn. Maßholder
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Straucharten für Einzelsträucher oder Hecken	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.15.4 Dachbegrünung

- Anteil Blumen 50 %, Gräser 50 %.
- Ansaatstärke: 2 g/m²

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen 50%		
Allium lusitanicum	Berglauch	1,00
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut	0,50
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille	0,50
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut	0,20
Armeria maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke	1,00
Asperula cynanchica	Hügel-Maier	0,50
Asperula tinctoria	Färber-Maier	0,50
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen	0,50
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume	3,30
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,50
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
Dianthus armeria	Raue Nelke	1,00
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke	3,50
Dianthus deltoides	Heidenelke	2,00
Dianthus superbus	Prachtnelke	1,00
Draba verna	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,30
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß	2,00
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	0,20
Galatella linosyris	Goldhaaraster	0,50
Gentiana cruciata	Kreuz-Enzian	0,10
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	0,30
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,50
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,20
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	0,30
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel	0,50
Linum austriacum	Österreichischer Lein	5,00
Papaver argemone	Sandmohn	1,50
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke	1,00
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke	1,50
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut	1,00
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle	2,00
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	2,00
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	2,00
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,20
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	1,00
Sedum rupestre/reflexum	Felsen-Fetthenne	1,60
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	0,10
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	3,00

Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander	1,00
Thymus praecox	Frühblühender Thymian	0,30
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	2,10
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis	0,50
Viola tricolor	Ackerveilchen	1,00
		50,00
Gräser 50%		
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	5,00
Carex flacca	Blaugrüne Segge	2,00
Festuca cinerea	Blauschwingel	23,00
Festuca rupicola	Furchenschwingel	7,00
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras	5,00
Melica transsilvanica	Siebenbürgener Perlgras	2,00
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras	6,00
		50,00
Gesamt		100,00

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, 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 gelten:

- **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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiet WA1:

Es sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 38° und Flachdächer zulässig.

Bei Staffeldachgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Teilgebiete WA2 und WA3:

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.

Bei Staffeldachgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Allgemein:

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

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.

Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. (Kupfer, Zink oder Blei) unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. (M10 im Umweltbericht)

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

Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Dachfenster, Glasflächen, Attiken und Dachterrassen etc. sowie technische Aufbauten, die nicht unterpflanzt werden können, können in Abzug gebracht werden. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm vorzusehen. Eine Begrünung erfolgt mittels Einsaat (2 g/m²) einer Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumenanteil. Eine beispielhafte Saatgutliste findet sich im Hinweis 2.15.4 „Dacheingrünung“. (M11 im Umweltbericht)

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

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° 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.

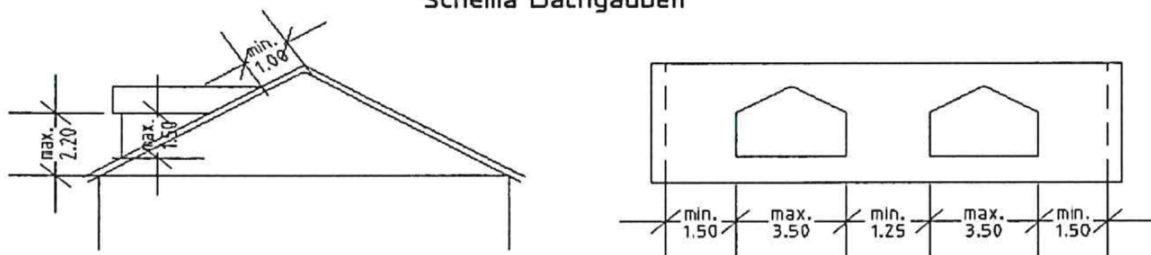
Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

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

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Unterkante der Dachkonstruktion der Gaube bis zur Obergeschossrohrfußbodenhöhe maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Schema Dachgauben



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

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

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)

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen. (vgl. Pflanzgebot 2 (PFG2): Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück)

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Die Höhe lebender Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum darf max. 2,00 m betragen.

Die Höhe toter Einfriedungen (ausgenommen freistehende Mauern) entlang dem öffentlichen Straßenraum darf 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.

Sämtliche Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür haben geschlossene Einfriedungen entweder einen Abstand zum Boden von 15 cm oder Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm im Abstand von ca. 10 m entlang der Einfriedung aufzuweisen. (M6 im Umweltbericht)

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 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 zu öffentlichen Flächen haben hinter den Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken (vgl. Pflanzgebot 2) zurück zu bleiben.

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

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

(M3 im Umweltbericht)

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

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

- 9. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen** (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)
(M7 im Umweltbericht)
Der Versiegelungsgrad von Zufahrten der Grundstücke, Stellplätzen, Wegen, öffentlichen Plätzen usw. ist möglichst gering zu halten. Hierfür dienen Rasengittersteine, Fugenpflaster oder Schotterrasen. Sollten es die Bedingungen erfordern, können auch auf Dränpflaster oder Dränasphalt verwendet werden.
- 10. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 11. Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) 2 LBO)
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen.
Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.
Der Stauraum vor der Garage darf nicht angerechnet werden.
- 12. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
 6. Einfriedungen
 7. Aufschüttungen und Abgrabungen
 8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 9. Stellplatzflächen und Zufahrten
 10. Niederspannungsfreileitungen
 11. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 22.07.2022

Meßstetten, den 22.07.2022

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

Frank Schrott
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“,

Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

16.07.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

Billigungsbeschluss

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

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Meßstetten, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den

Bürgermeister