

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“

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 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **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) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nur zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Lagerplätze, die einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- reine Lagerplätze,
- Gartenbaubetriebe.

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

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.1.2 Urbane Gebiete MU 3 (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauGB:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

- Vergnügungsstätten,
- 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 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) i.V.m. 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Teilgebiet MU 1 und MU 2:

TH (Traufhöhe) max.: 9,30m

FH (Firsthöhe) max.: 12,90m

Teilgebiet MU3:

TH (Traufhöhe) max.: 8,20m

FH (Firsthöhe) max.: 10,80m

Die Traufhöhe 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 Firsthöhe ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = Offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

a = Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Länge der Hausform auf 70,00 m begrenzt.

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 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden Garagen nicht in das Hauptgebäude integriert, ist vor Garagentoren und Garagen mit allseitig Wänden ohne Tor zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten.
Werden Garagen oder Garagen mit allseitig Wänden ohne Tor parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports, ohne Seitenwände) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 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.

Die ausschließliche Nutzung der Grundstücke als Stellplätze oder Garagen ist nach § 12 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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.

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind Flächenbefestigungen, Fußwege etc. sowie Nebenanlagen zulässig.

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

Pflanzgebot (PFG): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Obsthochstämme in Sorten

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. 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.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Pflanzbindung (PFB): Erhalt Einzelbaum

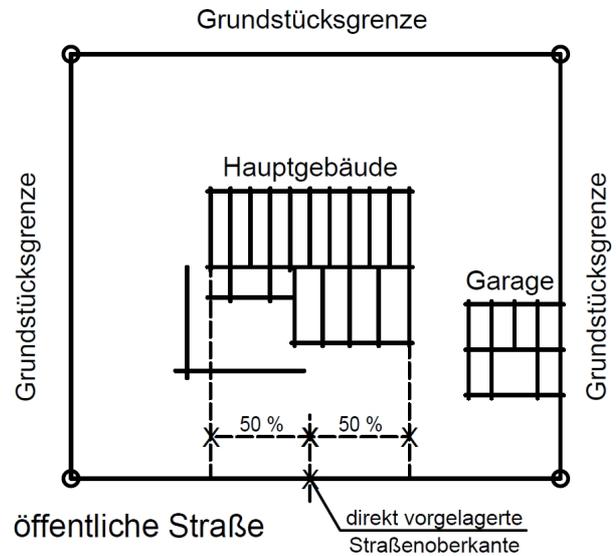
Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch geeignete gebietsheimische Laubgehölze zu ersetzen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,00 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Stelle der Straßenoberkante, die mittig dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist (siehe Skizze).

Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.



2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz - Archäologische Funde

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 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und unbelastete Hofflächen) getrennt vom Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den bestehenden Kanal anzuschließen.

Falls die Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten (bewirtschaftete Zisterne) und gedrosselt in den bestehenden Kanal abgeleitet werden.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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 zusätzlich in dafür geeigneten 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) in der jeweils 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

2.8 Baufeldfreimachung, Gebäudeabbrüche und Renovierungsarbeiten

Zur Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäude-brütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen der folgenden Abbildung markierten Gebäude ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und die Baumaßnahme ist ggf. durch eine Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten.

Bei Befund wird das Anbringen von Nist- und Quartierhilfen notwendig, um einen dauerhaften Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen. Art und Anzahl wird durch den Fachgutachter festgesetzt. Die Kästen sind vor dem Abriss der Gebäude im näheren Umfeld anzubringen.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden, sind außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen.



Gebäude mit besonderer Eignung für Gebäudebrüter oder Fledermäuse. Für die blau markierten Gebäude ist vor Abbruch oder erheblichen Umbau- und Sanierungsarbeiten eine Untersuchung erforderlich. Luftbild LUBW Daten- und Kartendienst.

2.9 Gehölzfällungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

2.10 Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Freiflächen ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege, Parkplatz) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3 000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

2.11 Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionschutz bewirken.

2.12 Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Grundstücke entlang der Hauptstraße (L433) wird bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) empfohlen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind die Orientierung von Aufenthaltsräumen möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten und, wo eine Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaf-funktion.

2.13 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 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße / Kirchstraße“

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 gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig.
Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude sowie Zwerchgiebel und Querbauten.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Bei Garagen mit geneigten Dächern ist die Dachdeckung wie die des Hauptgebäudes auszuführen. Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel und Querbauten sind in der Farbe des Hauptdaches auszuführen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

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.

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

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,50 m an die Giebelwand heranreichen.

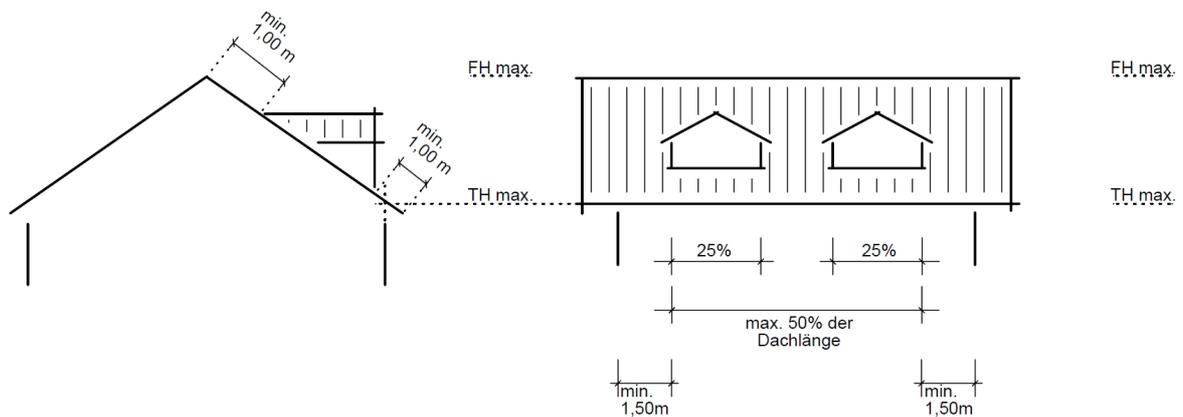
Der Abstand zwischen Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss, gemessen in der Dachfläche, mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Gaube (Schnitt mit Dachhaut des Hauptdaches) bis zum Abschluss des Hauptdaches muss, gemessen in der Dachfläche, mindestens 1,00 m betragen.

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten und Dachaufbauten mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten



Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten und allseits von Dachflächen umschlossen sind.

4. Zwerchgiebel und Querbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

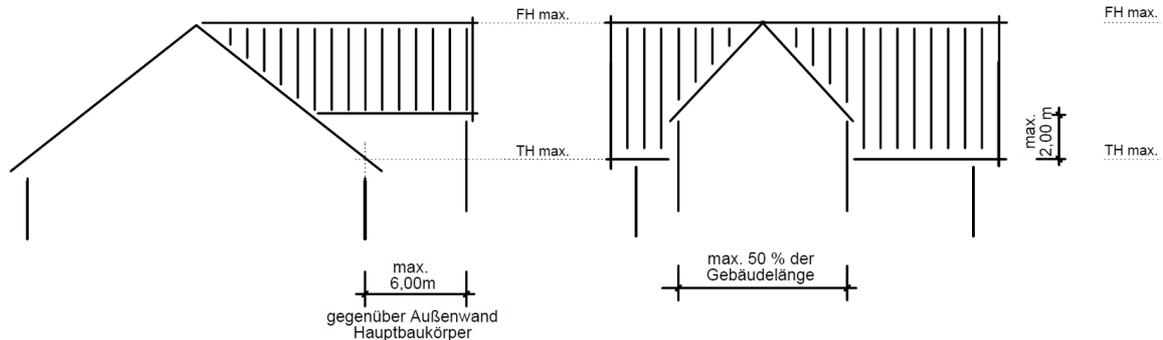
Mit Zwerchgiebeln und Querbauten darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht überschritten werden.

Die tatsächliche Traufhöhe des Hauptbaukörpers kann um 2,00 m überschritten werden.

Die Breite von Zwerchgiebeln und Querbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Giebelwand darf nicht weiter als 6,00 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Zwerchgiebel und Querbau



5. 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.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen insgesamt 60 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,50 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung, Bildschirme) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

7. Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 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 als Einfriedung entlang dem öffentlichen Straßenraum sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

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

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

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

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)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, gering frequentierte Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

11. 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. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Zwerchgiebel und Querbauten
5. Äußere Gestaltung
6. Werbeanlagen
7. Einfriedungen
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Oberflächenbefestigung

Reutlingen, den 28.04.2023

Meßstetten, den 28.04.2023

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

Frank Schrott
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße / Kirchstraße“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Aufstellungs- und 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.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Meßstetten, den _____

Bürgermeister

Meßstetten, den _____

Bürgermeister