

Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Stadtteil Tieringen Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	7
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	13
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	15
8	Begründung	19
	Umweltbeitrag	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang

Planungsstand: Entwurf

zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 27.01.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 03.02.2023
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 27.01.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 03.02.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 13.02.2023	bis 16.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 13.02.2023	bis 16.03.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Bekanntmachung der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Beschränkte erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Beschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

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

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ getroffen worden. Die bisher geltenden Festsetzungen zum Bebauungsplan „Haldenstraße“ und „Haldenstraße, 1. Änderung“ werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhengrenze von 836.50 m über NN begrenzt.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, ist eine Übertagung der maximalen Gebäudehöhengrenze um bis zu 1,50 m zulässig.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Wohngebiets sind mindestens 6 Wohneinheiten zu realisieren.

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

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

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

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer in den nach Ziffer 8 freizuhaltenden Flächen). Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,50 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Carports bzw. überdachte Stellplätze sind ebenfalls in den nicht überbaubaren Flächen (außer in den nach Ziffer 8 freizuhaltenden Flächen) zugelassen. Jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,0 m reduziert werden.

Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zu- und Ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

10. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilungsschränke, Stromtrassen und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind zu dulden.

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

Die Entwässerung des Wohngebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude wird über den Regenwasserkanal in den westlich des Plangebiets gelegenen offenen Graben und anschließend in den verdolten Kanal innerhalb der Straße Manuelesgässle (Flst. Nr. 2655) abgeleitet und schließlich der Schlichem als Vorfluter zugeführt.

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

Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Zauneidechse:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Durchführen von strukturellen Vergrämnungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich und Abdecken der Fläche mit einer Folie.

Vögel:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)

Die Fällarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) stattfinden.

13. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Unter Berücksichtigung von § 40 Abs. 4 BNatSchG, ist für die Umsetzung der Pflanzgebote 1 und 2 zertifiziert heimisches Saatgut des Ursprungsgebiets 13 („Schwäbische Alb“) zu verwenden.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 3) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Frank Schroft
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform, Dachneigung

max. zulässige Gebäudehöhengrenze

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

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

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

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden.

3. Erdmassenausgleich

Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Soweit im Rahmen der Geländemodellierung Aushub gemäß VwV Boden oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz sowie die untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu Einbaukonfigurationen, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

Sollte unbelasteter Aushub zur Entsorgung anfallen, steht der Landkreis in Bezug auf seine Erddeponien Balingen „Hölderle“ und Albstadt „Schönbuch“ beratend zur Verfügung.

Bezüglich der abfallrechtlichen Überwachung der Getrennthaltung und Entsorgung von Bauabfällen nimmt das Landratsamt Zollernalbkreis, soweit Handlungsbedarf besteht, direkt mit dem beauftragten Unternehmen oder dem Grundstückseigentümer Kontakt auf.

4. Kulturdenkmale und archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei Erdarbeiten im Planungsgebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder die Stadtverwaltung Meßstetten umgehend zu

benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

5. Geologischen Baugrundverhältnisse

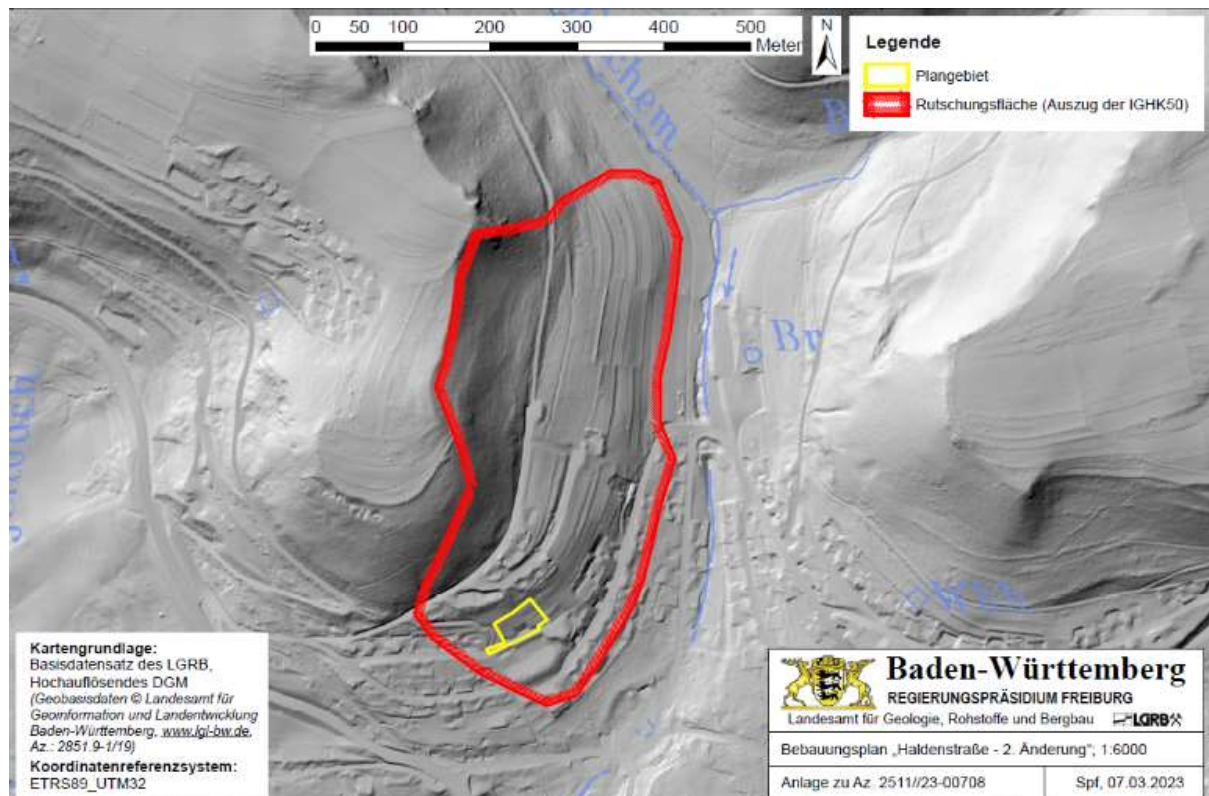
Aufgrund der besonderen geologischen Verhältnisse hat die Stadt Meßstetten das Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Rottweil beauftragt, ein Baugrundachten für den Bereich des Bebauungsplanes „Haldenstraße“ zu erstellen. Das Gutachten Prüfbericht Nr. 0E0105a vom 02.05.2001 enthält u.a. Erfordernisse, die bei der Bebauung zu beachten sind. Dieses Gutachten ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Haldenstraße“. Gleiches gilt für das hierzu erstellte Merkblatt für die Bauherren.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Impressamergel-Formation. Diese wird im Plangebiet von Weißjura-Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Hinweisfläche für Rutschungen der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte für Baden-Württemberg (IGHK50).



Die Lage des Rutschgebiets kann der Abbildung entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.

7. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

8. Barrierefreiheit

Die insbesondere in §§ 35 und 39 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) enthaltenen Vorschriften zur Barrierefreiheit sind einzuhalten. Gemäß § 35 LBO müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barriere-

frei erreichbar sein. Gemäß § 39 LBO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden so herzustellen, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können (barrierefreie Anlagen). In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt der Architektenkammer Baden-Württemberg „Vorschriften zur Barrierefreiheit in Baden-Württemberg - Erläuterungen zu den §§ 35 und 39 der Landesbauordnung“ verwiesen.

9. Verkehrssicherheit

Aufgrund der gegenüberliegenden Schule ist darauf zu achten, dass Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) die Straße „An der Bittenhalde“ nicht rückwärts befahren müssen.

10. Abfallwirtschaft

Falls die Grundstücke 2688/38 und 2688/39 nicht direkt anfahrbar sein sollten, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen.

11. Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegt, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Aufwertung von bestehenden Habitaten der Zauneidechse im Nahbereich des Vorhabens

12. Vorbeugender Brandschutz

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die nachfolgenden Nebenbestimmungen:

1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Für die Bemessung der Gesamtwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) in regelmäßigen Abständen (maximal 150 m, Betriebsdruck mindestens 1,5 Bar) erforderlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.
2. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die anleiterbaren Stellen so einzuplanen, dass eine maximal Brüstungshöhe von 8 m erreicht wird.

3. Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
4. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
5. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

13. Vogelschlagrisiko

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Glasfronten das Vogelschlagrisiko durch die Verwendung von entsprechenden Maßnahmen minimiert werden soll. Auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 2022) wird verwiesen. Es wird angeregt, zur Verbesserung des Nistangebots am Gebäude Nistkästen oder Mehlschwalbennester anzubringen.

14. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sollen vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer die Möglichkeiten zur Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser nicht im Hang versickert werden darf.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Stadtteil Tübingen

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf

zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenstraße, 2. Änderung“ gelten die im Nachfolgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Die bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haldenstraße“ und „Haldenstraße, 1. Änderung“ werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachgestaltung

Es sind Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 7° zugelassen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung und Verkleidung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie sind generell zulässig und erwünscht.

1.2 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Unbeschichtete metallische Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht beleuchtete Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 0,80 m hoch sein. Zum Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind grundsätzlich nicht zulässig.

Stützmauern aus Beton sind zur Absicherung des Hangs zulässig.

3.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

3.3 Außenanlagen, Oberflächenbefestigung

Bei nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen KFZ Stellflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringen Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung einer Terrassierung, die im Einklang mit dem bestehenden natürlichen Gefälle des Geländes steht, zulässig.

Ein Anschütten der Untergeschosse auf der Talseite ist nicht zulässig. Die Untergeschossflächen müssen talseitig voll in Erscheinung treten.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Stadtteil Tübingen

8 Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)

Fassung: 12. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	21
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	21
1.2	Ausgangssituation	21
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	23
3	Erschließung.....	24
3.1	Verkehrliche Erschließung	24
3.2	Energieversorgung	24
3.3	Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH	24
3.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	25
3.5	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	25
4	Übergeordnete Planungen.....	25
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	25
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten	26
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	28
7	Bebauungsplanverfahren.....	30
8	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	30
9	Flächenbilanz	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahmen.....	19
Abbildung 2: Übersichtslageplan	20
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenstraße“ und Abgrenzung des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	20
Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Haldenstraße“ mit Abgrenzung des Plangebiets „Haldenstraße, 2. Änderung“	21
Abbildung 5: Lage der Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH	25
Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013	26
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	26

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Ortsteil Tieringen innerhalb eines ca. 0,17 ha großen Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Als Bebauungsplanverfahren kommt das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Der seit dem Jahr 2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Haldenstraße“ weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Ziel und Zweck der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist, die bisher geltenden Festsetzungen auf das geplante Vorhaben anzupassen. Folglich sind für das gesamte Plangebiet Festsetzungen vorgesehen worden, die der zeitgemäßen Architektur und den aktuellen Anforderungen an den Arten- und Umweltschutz entsprechen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten muss das geplante Gebäude terrassenförmig in den Hang eingebaut werden. Im Untergeschoss sollen in einer Tiefgarage ausreichend viele Stellplätze für die mindestens 6 Wohneinheiten untergebracht werden. Da die Bodenoberfläche der Tiefgarage auf demselben Höhenniveau wie die öffentliche Verkehrsfläche liegt, ergibt sich mit den geplanten Vollgeschossen insgesamt eine Gebäudehöhe von etwa 14 m, die jedoch nur talseitig in die Erscheinung treten wird.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens an diesem Standort kann eine effiziente Nutzung der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert. Darüber hinaus kann eine sinnvolle Einbindung des Wohngebäudes in die bestehende Umgebung erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die südlich gelegene Straße „An der Bittenhalde“ gegeben. Im Bereich des Plangebiets bietet diese Straße als Stichstraße eine Wendemöglichkeit und führt im Osten bis zu einem Einfamilienhausgrundstück fort.

Gegenüber der geplanten Bebauung ist in derzeitigem Bestand ein flächenmäßig kleines Schulgebäude vorzufinden. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung des Schulgebäudes ist davon auszugehen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu befürchten sind.

1.2 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein unbebautes und als Mähwiese vorhandenes Grundstück in Hanglage, welches gegenüber von einem Schulgebäude liegt. Im Weiteren ist die nähere Umgebung durch die Wohnbebauung mit Gärten geprägt.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 822 m bis 835 m ü. N.N. und fällt in die südliche Richtung ab. Angrenzend an das Wohnbaugrundstück befindet sich im Süden die Straße „An der Bittenhalde“. Hierbei handelt es sich um eine asphaltierte Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit und seitlich gelegenen geschotterten Stellplätzen. Von der Parkbucht aus verläuft hangaufwärts in Richtung der nördlich gelegenen Bebauung ein gesäumter Pfad. Gehölzpflanzungen sind vereinzelt innerhalb des Plangebiets und vor allem im Norden angrenzend an das Plangebiet vorhanden.



Blick auf das Plangebiet Richtung im Süden gelegene Straße „An der Bitterhalde“



Blick Richtung Nordwesten



Blick auf die Wendeplatte im Plangebiet



Straße „An der Bitterhalde“ und Schule



Blick Richtung Nordosten

Abbildung 1: Bestandsaufnahmen

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich der geplanten Wohnbebauung gelegene Straße „An der Bitterhalde“. Die Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Haldenstraße“ als Stichstraße dargestellt.

Im derzeitigen Bestand ist ab der Wendeplatte eine Zufahrt zum östlich gelegenen Einfamilienhausgrundstück (Flst. Nr. 2656/2) vorhanden. Die asphaltierte Zufahrt (Flst. Nr. 2688/43 und Nr. 2656/1) wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes im zeichnerischen Teil als solche ausgewiesen und soll ebenso für die geplante Wohnbebauung als Erschließungsweg dienen. Ein Teil der Zufahrt (Flst. Nr. 2656/2) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes, weil dieser innerhalb des privaten Wohngrundstücks liegt.

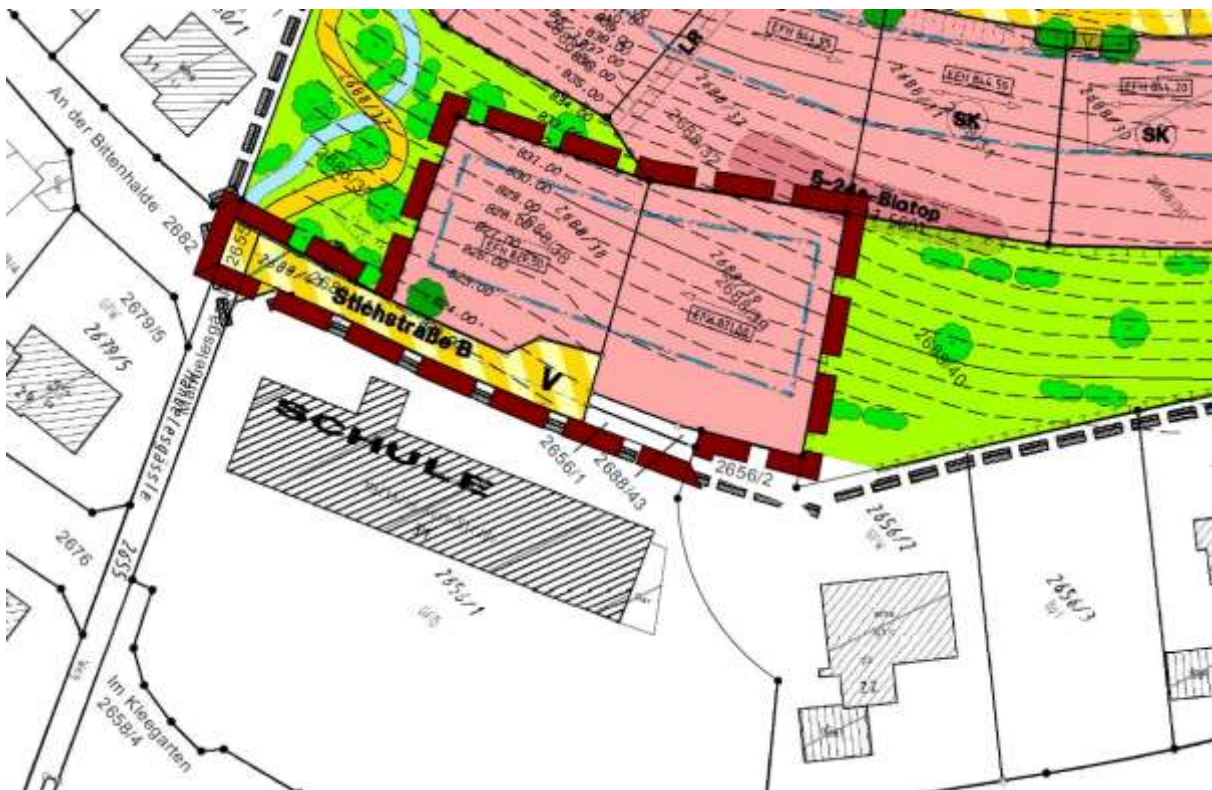


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Haldenstraße“ mit Abgrenzung des Plangebiets „Haldenstraße, 2. Änderung“ (rote Balkenlinie)

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung der Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

3.3 Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH. Die Telekommunikationslinien liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Lage der Hausanschlussleitungen auf den Grundstücken 2688/38 und 2688/39 ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

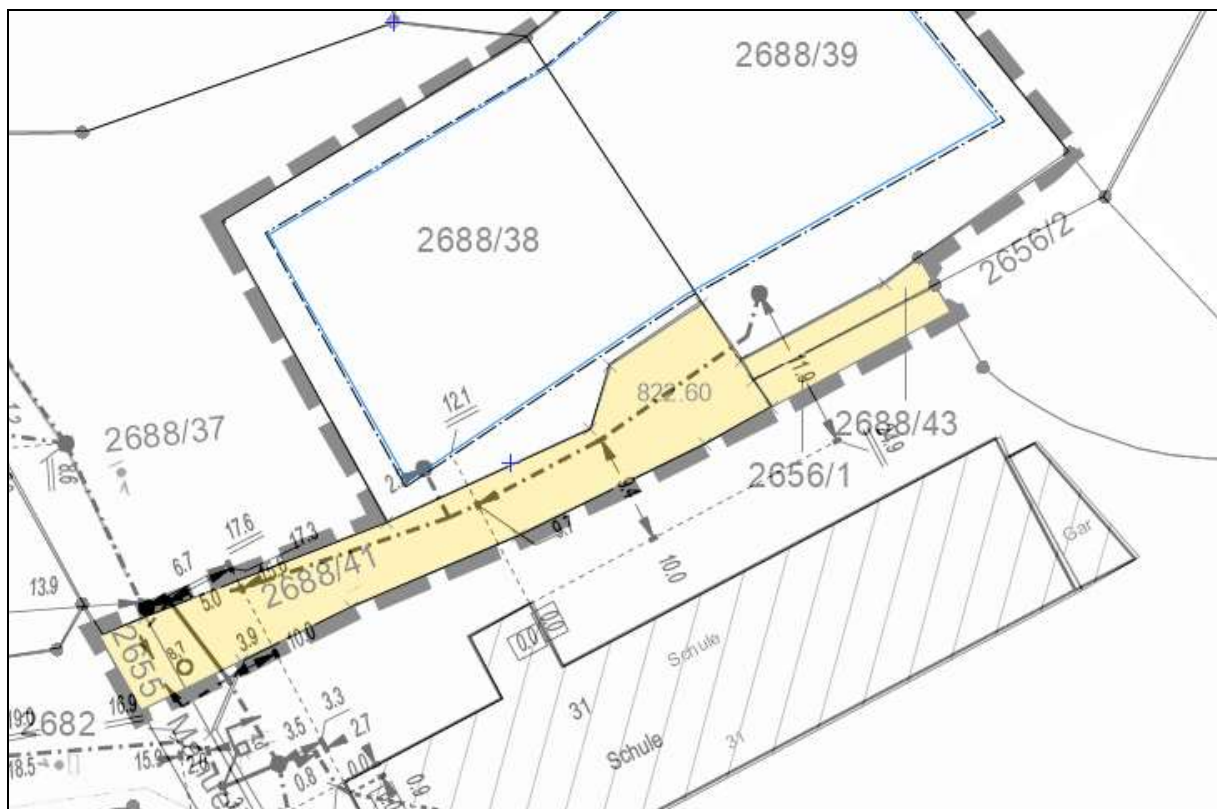


Abbildung 5: Lage der Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH

3.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das verschmutzte Abwasser ist durch den Anschluss an die bestehende Kanalisation abzuführen.

3.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Dazu wird das im Wohngebiet anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser zunächst über den Regenwasserkanal in den westlich des Plangebiets gelegenen offenen Graben abgeleitet (siehe Abb. 4). Anschließend wird es in den verdolten Kanal innerhalb der Straße Manuelesgässle (Flst. Nr. 2655) abgeleitet und der Schlichem als Vorfluter zugeführt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

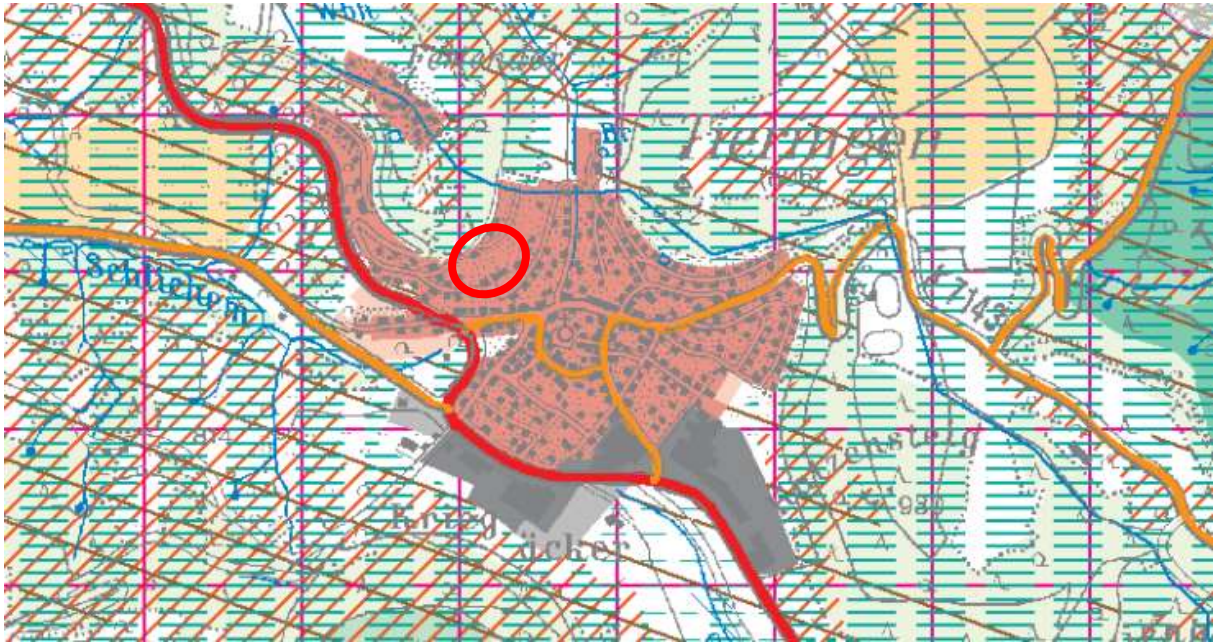


Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Der Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“ wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

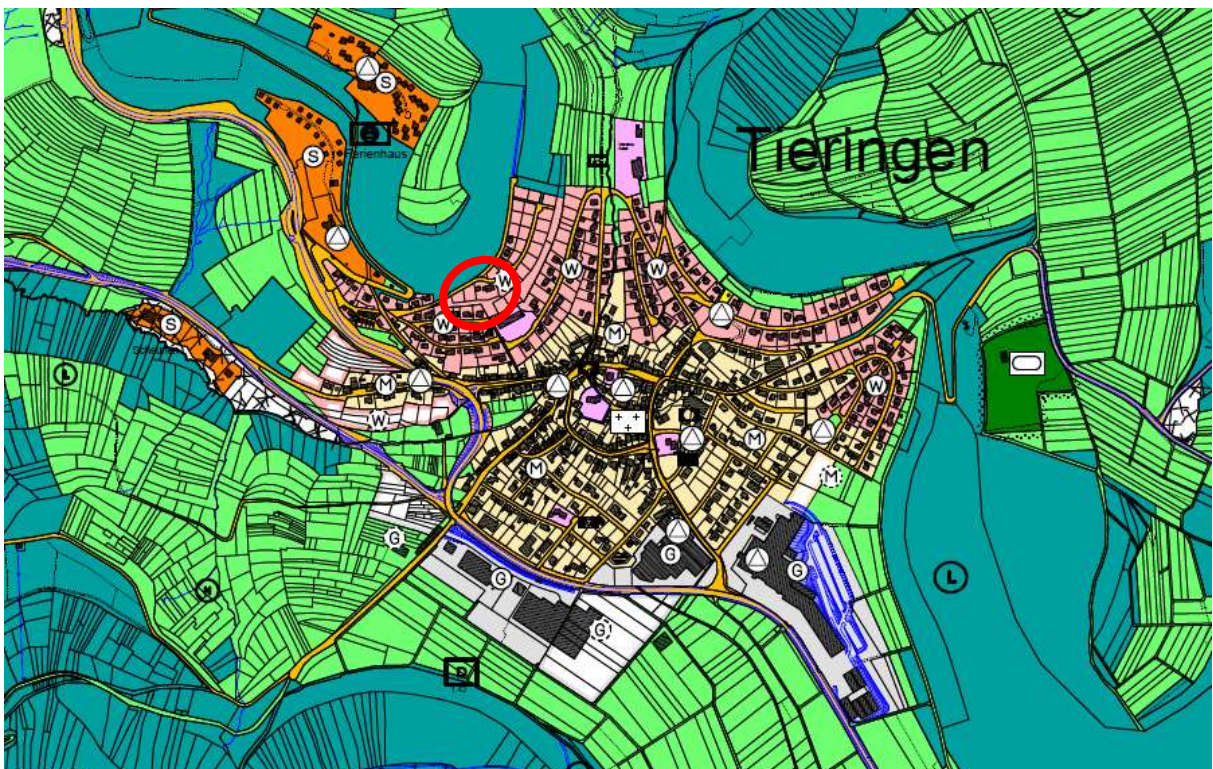


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 unveränderte Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen innerhalb des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung der bisher unbebauten Fläche beibehalten werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen weiterhin vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen sollen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,6 soll dem geplanten Mehrgeschosswohnungsbau auf einem nur ca. 1.440 m² großen Wohnbaugrundstück entsprechen, um aufgrund der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum im Plangebiet möglichst viele neue Wohnungen unterzubringen. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze zu schaffen.

Um das Ortsbild optisch nicht zu beeinträchtigen, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit drei Vollgeschossen sowie durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhengrenze von 836,50 m über NN begrenzt. Der Höchstwert der Gebäudehöhengrenze darf mit Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer familiengerechten Wohnbebauung und der Grundstücksgröße.

Mit der Erweiterung der Baugrenze wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen mehr überbaubare Fläche für das geplante Wohngebäude vorgesehen. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile von den baulichen Anlagen die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, wird für das Plangebiet eine Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Somit werden innerhalb des Plangebiets mindestens 6 Wohneinheiten entstehen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig und werden daher im gesamten Plangebiet zugelassen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und innerhalb des Wohngebiets mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die Zu- und Ausfahrten innerhalb des Plangebiets so angelegt werden, dass ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gegeben sind.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das innerhalb des Wohngebiets anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Es wird über den Regenwasserkanal in den westlich des Plangebiets gelegenen offenen Graben und anschließend in den verdolten Kanal innerhalb der Straße Manuelesgässle (Flst. Nr. 2655) abgeleitet und schließlich der Schlichem als Vorfluter zugeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Ziel der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) ist es, den Lebensraum für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten, ohne die Tiere zu verletzen oder zu töten und dadurch ein Abwandern in Nachbarbereiche zu erwirken. Daher sind während der Baufeldfreimachung die Durchführung von strukturellen Vergrämuungsmaßnahmen zur Vertreibung der Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich und Abdecken der Fläche mit einer Folie erforderlich.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) wird festgesetzt, dass die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und somit ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden dürfen, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

Das Pflanzgebot PFG 1 dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung der unbebauten Bereiche und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Zudem wirken sich die zu pflanzenden Bäume positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

Als Dachformen werden Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 7° zugelassen, um die Höhe des geplanten Gebäudes möglichst zu beschränken.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachgauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper dürfen grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien nicht großflächig verwendet werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden untersagt.

Mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten im Sinne der Nutzung der solaren Energie und der Empfehlung die nichtverglasten Bereiche der Fassaden von mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche zu begrünen, wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Ortsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um einen offenen Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) zu gewährleisten. Zudem werden mit den hierzu vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften die artenschutzfachlichen Anforderungen berücksichtigt. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Stützmauern sind ggf. zur Befestigung des Hangs erforderlich und sind deshalb im gesamten Plangebiet zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen innerhalb des Plangebiets aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Aufschüttungen und Abgrabungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets in die Hanglage und dessen nähere Umgebung zu gewährleisten.

7. Bebauungsplanverfahren

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

Bei den betroffenen Grundstücken Nr. 2688/38 und 2688/39 handelt es sich um bisher unbebaute Grundstücke im Innenbereich, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet dargestellt sind. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Haldenstraße“ soll eine Anpassung der Festsetzungen auf das geplante Vorhaben hinsichtlich der Errichtung eines Mehrfamiliengebäudes an diesem Standort erfolgen. Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 1.751 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

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

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet sich in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung befindet.

8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 7 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Monitoring) keine Anwendung.

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

9. Flächenbilanz

	Fläche in ca. m ²
Größe des Geltungsbereiches	1.783
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	1.440
Verkehrsfläche	343

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister