

Begründung

ENTWURF

1. Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße / Kirchstraße“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne

6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Schallimmissionsschutz

8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen
 - 8.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.5 Bodenordnung

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 10.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Werbeanlagen
 - 11.3 Gestaltung der Baugrundstücke, Einfriedungen
 - 11.4 Ordnungswidrigkeiten

12. Städtebauliche Kenndaten
 - 12.1 Flächenbilanz

Anlagen

Anlage 1: Umweltinformation vom 01.08.2023

Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz vom 01.08.2022 – ergänzt 01.08.2023

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2023

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 11.400 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des Ortskerns von Meßstetten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Meßstetten verfolgt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sowie eine wohnortnahe Grundversorgung und Arbeitsplätze sicherzustellen, soll innerhalb des Quartiers zwischen der Hauptstraße und Kirchstraße ein gewisser Gestaltungsspielraum für Neubauvorhaben geschaffen werden.

Langfristig soll die gemischte Nutzung in diesem Bereich zwischen dem Ortskern im Osten und den Gewerbegebieten im Westen erhalten bleiben und eine verträgliche Abstufung zu den im Norden liegenden Wohngebieten erfolgen.

Ziel ist es nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird, sowie Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, um weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 10.300 m² festsetzen, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 28.04.2023. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum von 22.05.2023 bis 20.06.2023 durchgeführt.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Auslegungsbeschluss geändert und ergänzt wurde, wird der Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB erneut veröffentlicht und die Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erneut eingeholt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

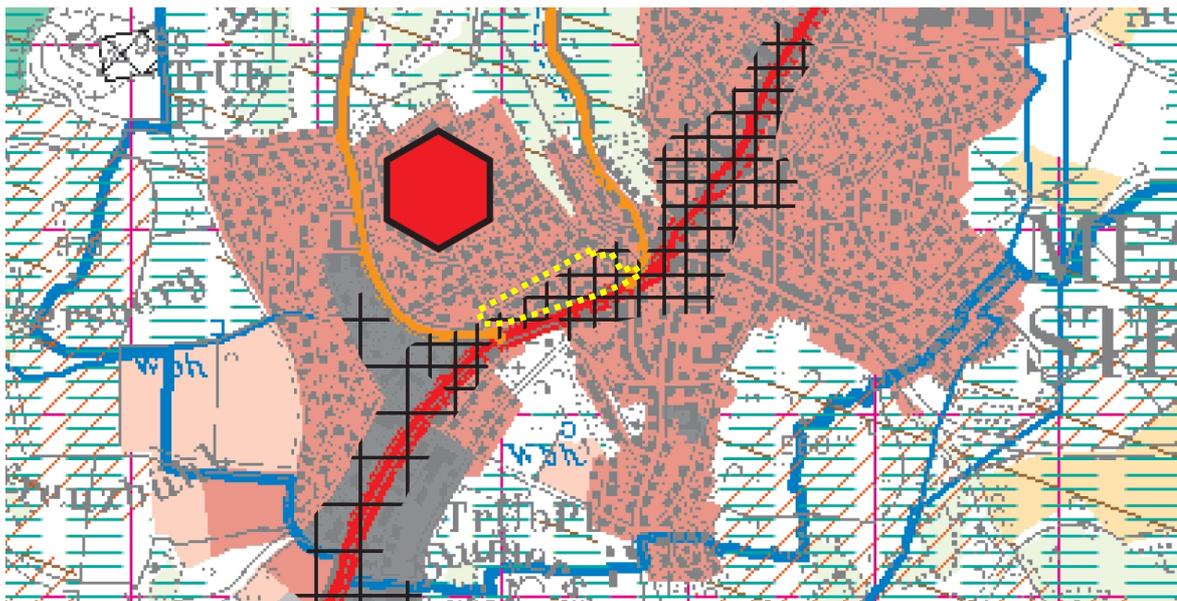
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Meßstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb legt die Stadt Meßstetten als Unterzentrum fest (PS 2.3.3). Meßstetten ist Teil der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen) (PS 2.2.1). Der Ortsteil Meßstetten ist darüber hinaus als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (PS 2.4.1).

Im Bereich des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte ein zentralörtlicher Versorgungskern als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ (PS 2.4.3.2 / VRG) festgelegt. Innerhalb dieses Bereichs sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dabei sind auch mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Die Großflächigkeit beginnt, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet (Einzelhandelserlass). Die Grenze zur Großflächigkeit liegt derzeit gemäß aktueller Rechtsprechung bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind insbesondere in den zentralörtlichen Versorgungskernen erwünscht.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich der Kirchstraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II“, rechtskräftig seit 23.02.2007. Dieser setzt für die Grundstücke nördlich der Kirchstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zulässig sind hier Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,9 bzw. 1,2. Es gilt die offene Bauweise. Einzel- und Doppelhäuser sind die zulässigen Hausformen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal drei Vollgeschosse mit Traufhöhen von 6,40 m bzw. 7,00 m begrenzt. Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen von 40° bis 48°. In einem untergeordneten Teilbereich sind auch Pultdächer zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

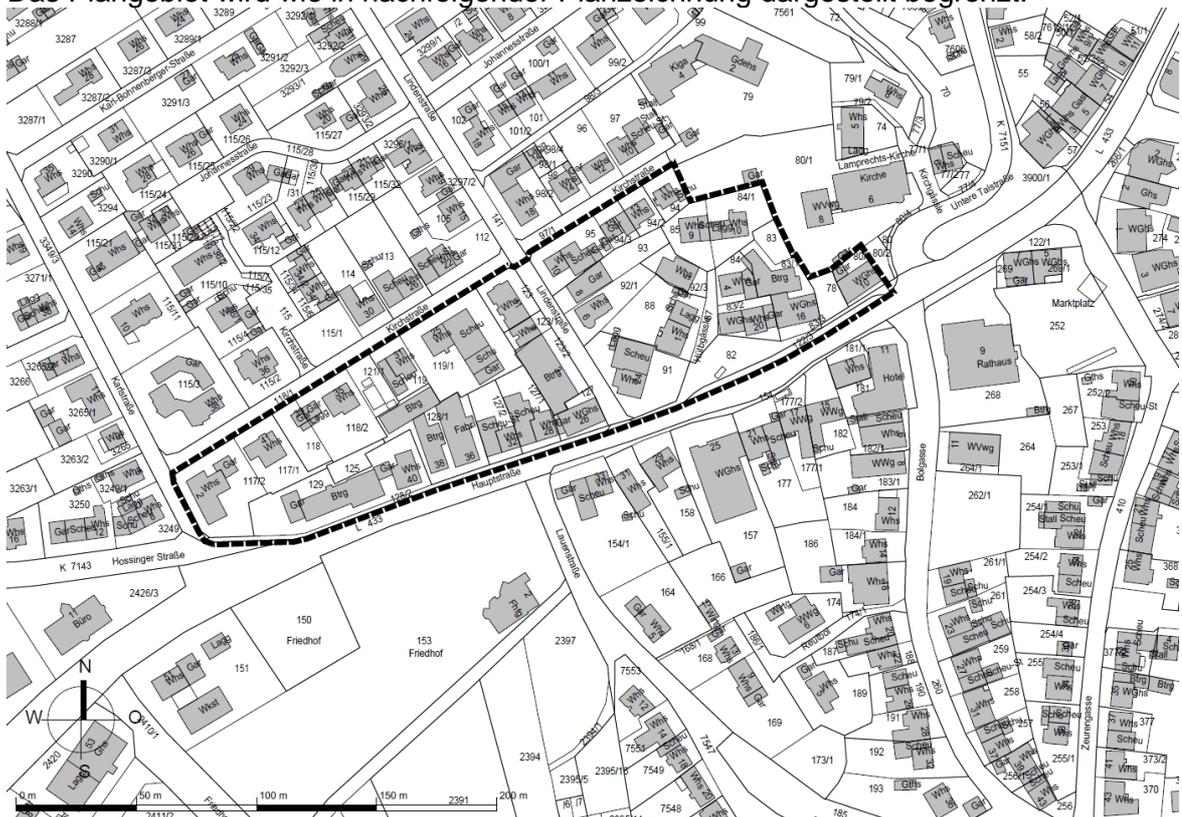
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird begrenzt von der Hauptstraße im Süden, der Kirchstraße im Norden, der Karlstraße bzw. Hossinger Straße im Westen und im Osten von dem Gelände der Lamprechtskirche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 78; 80/3; 82 (teilweise); 83; 83/1; 83/2; 83/3; 84; 84/1; 85; 87; 88; 91; 92/1; 92/3; 93; 94; 94/2; 94/3; 95; 117/1; 117/2; 118; 118/2; 119; 119/1; 121/1; 122 (teilweise); 122/3; 123; 123/1; 123/2; 125; 127; 127/1; 127/2; 128/1; 128/2; 129; 141 (teilweise) sowie 3349/3 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,91 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Hauptstraße / Kirchstraße“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Meßstetten, direkt an der Hauptstraße, welche die Ortsdurchfahrt darstellt. In diesem Bereich führen mehrere Straßen mit überörtlicher Funktion zusammen. Diese sind die K7151 / Untere Talstraße im Osten, die L196 / Hauptstraße im Süden und die K7143 / Hossinger Straße im Westen.

Das innerörtliche Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur setzt sich aus Wohngebäuden, Dienstleistungen, diversen gewerblichen Nutzungen sowie leerstehenden Immobilien zusammen. Einige brachliegende Grundstücke befinden sich derzeit im Umbruch und sollen neu bebaut werden.

Der Gebäudebestand besteht teilweise noch aus alten landwirtschaftlichen Anwesen mit einem Wirtschaftsteil um die Jahrhundertwende. Vereinzelt erfolgten über die folgenden Jahrzehnte Neubauten, die sich in Form und Kubatur an dem Gebäudebestand orientierten oder hinter dem Bestand zurückblieben. Es sind ein- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden. Das Satteldach ist die vorherrschende Dachform.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in Form einer Umweltinformation dargestellt. Die Umweltinformation ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Potenzialabschätzung zum Artenschutz sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung, welche Bestandteil der Umweltinformation ist, sind als Anlagen der Begründung beigelegt.

7.3 Schallimmissionsschutz

Das Plangebiet liegt in den Immissionsbereichen der K7151 (Untere Talstraße), der L196 (Hauptstraße) und der K 7143 (Hossinger Straße).

Vom Verkehrslärm sind alle Gebäude entlang der Hauptstraße betroffen. Die Stadt Meßstetten ist derzeit dabei den kommunalen Lärmaktionsplan nach § 47 d Bundes-Immissionsschutzgesetz aufzustellen. Geeignete Lärminderungsmaßnahmen für die bestehenden Gebäude und Nutzungen entlang der Hauptstraße werden im Rahmen der kommunalen Lärmaktionsplanung abgewogen und auf Realisierbarkeit geprüft.

Da die Lärmwerte bereits im Bestand überschritten und Neubauvorhaben nicht näher an die Straße heranrücken werden, wurde von der Erstellung eines umfassenden Lärmgutachtens im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans abgesehen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Berechnung des Verkehrslärms durchgeführt, um die Anforderungen an die Außenbauteile für Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln. Diese schalltechnische Beurteilung ist der Begründung als

Anlage beigefügt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts für Urbane Gebiete deutlich überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Grundstücke entlang der Hauptstraße (L433) werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom Januar 2018) im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn-, Schlaf- und Bettenräume) sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer im Sinne der DIN 4109 auszubilden. Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind die Orientierung von Aufenthaltsräumen möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaf-funktion. Darüber hinaus sind Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche umzusetzen. In den Baugenehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben sind die jeweiligen Nachweise nach DIN 4109 zu erbringen. Wird dabei nachgewiesen, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel vorliegen, bspw. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung, können die Anforderungen entsprechend der Vorgabe der DIN 4109 reduziert werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen

Es kann neuer Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage entstehen, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Das Angebot an modernen Wohnungen ist geeignet, um Wohnraumsuchenden sowohl in der Familien-gründungsphase als auch im Rentenalter geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Durch die Bereitstellung von zentrumsnahen Wohnungen kann auf die angespannte Wohnungsmarktsituation angemessen reagiert werden und ein Beitrag zur sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen geleistet werden.

Darüber hinaus werden insbesondere den ortsansässigen Betrieben die Möglichkeiten eröffnet ihre Standorte auszubauen, um wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben. Der Wirtschaftsstandort an der Hauptstraße wird langfristig gesichert. Arbeitsplätze bleiben erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze können geschaffen werden.

8.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Festlegung eines zulässigen Maximalmaßes für die bauliche Nutzung und gestalterischen Vorgaben jeweils bezogen auf den Bestand sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Festlegung der Baugrenze können Neubauvorhaben teilweise näher an die Verkehrsfläche heranrücken, als dies die fiktive Baulinie aus dem Bestand zugelassen hätte. Andererseits haben an einigen Stellen Neubauvorhaben gegenüber den Bestandsgebäuden nun von der Verkehrsfläche abzurücken.

8.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine Änderungen an Infrastruktur- bzw. Versorgungseinrichtungen einher.

Langfristig soll die gemischte Nutzung innerhalb des Quartiers zwischen dem Ortskern im Osten und den Gewerbegebieten im Westen erhalten bleiben.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Das innerstädtische Quartier ist bereits voll erschlossen. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Gebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser die Möglichkeiten zur Rückhaltung / Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden. Aus diesem Grund ist im Zuge der Planung von Neubauvorhaben zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entlang der Haupt- und Lindenstraße ist als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt. Das langfristige städtebauliche Ziel für den Bereich zwischen dem Ortskern im Osten und den Gewerbegebieten im Westen ist eine gemischte Nutzung mit einer verträglichen Abstufung der Nutzungsintensität zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten. Auch im Hinblick auf die übergeordnete Funktion als zentralörtlicher Versorgungskern, die die Raumordnung diesem Gebiet zugewiesen hat, ist ein Urbanes Gebiet zweckmäßig. Damit kann das Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage in Verbindung mit der Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Herausforderungen des strukturellen Wandels langfristig gesichert werden.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Gebietes im städtischen Gefüge, sind im gesamten Plangebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird das Plangebiet darüber hinaus in zwei Nutzungsbereiche gegliedert.

Die Nutzungsstruktur entlang der Haupt- und Lindenstraße (Teilgebiete MU1 und MU2) zeichnet sich durch eine besondere Mischung aus Landen- und Geschäftseinheiten, Gewerbetreibenden und Handwerkern aus und beinhaltet zudem einige Umnutzungen von Wirtschaftsgebäuden zu reinen Wohngebäuden. Städtebaulich hängt dieser Bereich entlang der Ortsdurchfahrt mit dem Ortskern und seiner Verwaltungs- und Versorgungsfunktion zusammen und bildet den städtebaulichen Übergang zu den Gewerbegebieten im Westen. In diesem Bereich sind auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Darüber hinaus sind reine Lagerplätze in diesem städtebaulichen Kontext nicht erwünscht. Daher sind entlang der Haupt- und Lindenstraße nur Lagerplätze zulässig, die einem im Plangebiet angesiedelten Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

Um Nutzungskonflikten speziell in diesem innerstädtischen Quartier direkt an der Ortsdurchfahrt entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation in dieser Ortsdurchfahrt zwischen dem Ortskern und den Gewerbegebieten einbinden lassen. Anlagen für sportliche Zwecke, reine Lagerplätze, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und zusätzlichen Immissionspotenzials ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Das Teilgebiet MU3 entlang der Kirchstraße stellt den städtebaulichen Zusammenhang zu den direkt im Norden liegenden Wohngebieten her. Hier sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch ist der städtebauliche Zusammenhang zu den nördlich gelegenen Baugebieten gewährleistet.

Es wird für alle Teilgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dabei darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich nachgekommen und zugleich der Versiegelungsgrad im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt.

Insbesondere im sehr dicht bebauten Teilgebiet MU1 wird bereits im Bestand die Grundflächenzahl mit der Anrechnung der Grundflächen insbesondere von Stellplätzen, Zufahren und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO von 0,8 überschritten. Im Rahmen einer Neubebauung dieser Grundstücke sind im Einzelfall die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und die Beeinträchtigungen einer zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu prüfen (§ 19 (4) S.4 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf drei begrenzt. Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse sind die Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden. Dabei darf die Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maximal 1,00 m über der Stelle der Straßenoberkante liegen, die mittig dem jeweiligen Hauptgebäude direkt vorgelagert ist. Damit wird gewährleistet, dass sich auch künftige Bauvorhaben angemessen in die bestehende topografische Situation einfügen.

Die festgesetzten Maximalmaße für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den höchsten Bestandgebäuden innerhalb des Plangebiets und bilden zu der Bebauung nördlich der Kirchstraße eine Abstufung.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke.

Die Baugrenze wird, mit Ausnahme im Bereich des Hülbgässle, einheitlich mit einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Festlegung der Baugrenze kann

mit Neubauvorhaben teilweise näher an die Verkehrsfläche herangerückt werden, als dies die fiktive Baulinie aus dem Bestand zugelassen hätte. Andererseits haben im Einmündungsbereich der Hauptstraße / Lindenstraße Neubauvorhaben gegenüber den Bestandsgebäuden von der Verkehrsfläche abzurücken. Bestehende Gebäude und Anlagen haben Bestandsschutz.

Innerhalb der Teilgebiete MU2 und MU3 ist die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind alle Hausformen zulässig. Bauordnungsrechtliche Grenzabstände sind einzuhalten und die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Struktur ist innerhalb des Teilgebiets MU1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind auch hier seitliche Grenzabstände einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Länge der Hausform jedoch auf 70 m begrenzt. Es sind alle Hausformen zulässig.

Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur werden an einigen wenigen Stellen die heute geltenden bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht eingehalten. Diese sind jedoch im Rahmen einer Neubebauung möglich und umsetzbar.

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets an der Ortsdurchfahrt, die eine überörtliche Funktion besitzt, sind Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen worden.

Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachten Stellplätzen Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Der nun festgesetzte Stauraum vor der Garage, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, wird gegenüber dem Bestand von ca. 5,00 m auf 5,50 m vergrößert. Für die bestehenden Garagen, die den Mindestabstand von 5,50 m nicht einhalten, gilt der Bestandsschutz.

Offene Stellplätze sind zusätzlich im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Da reine Stellplatz- oder Garagennutzungen jedoch den Charakter dieses innerstädtischen Quartiers stören können und dem Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung entgegenstehen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude handelt, sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich ist die Größe von Nebenanlagen beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Auch hier gilt für bereits bestehende Nebenanlagen, deren Maße die festgesetzte Obergrenze überschreiten, der Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden gesonderte Regelungen für Werbeanlagen getroffen, diese können zwar auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sind aber innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen nicht zulässig.

10.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die gekennzeichneten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen auf den Flurstücken 91 und 127 sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Gleiches gilt in Sichtfeldern an Grundstückseinfahrten auf die Landesstraße L433, die innerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt liegen.

Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen dürfen die Sichtfelder nicht einschränken. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind sowohl Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 20° bis 45° als auch Pultdächer mit Neigungen von 5° bis 15° zulässig. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude sowie Zwerchgiebel und Querbauten. Bereits bestehende Gebäude mit geringeren oder höheren Dachneigungen haben Bestandschutz.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich geringere Neigungen bis hin zu Flachdächern zulässig. Wenn die Garage direkt an das Hauptgebäude angeschlossen wird und die gesetzlich vorgegebenen Abstandflächenregelungen eingehalten werden, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Für die Dachdeckung sind nichtreflektierende Materialien in naturroten, rotbraunen bis hin zu grauen, anthrazitfarbenen bis schwarzen Tönen zu verwenden. Reflektierende Materialien sind aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Als Metalleindeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserab- leitungssystem erfolgt.

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

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

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchgiebeln werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

Bei der Fassadengestaltung sind aus gestalterischen Gründen nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zu verwenden sowie Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

11.2 Werbeanlagen

Da das Plangebiet an mehreren überregionalen Straßen gelegen ist und insbesondere im Bereich der Hauptstraße die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.

Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

11.3 Gestaltung der Baugrundstücke, Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasser- durchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Boden- flächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und

gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holz-, Holzlattenzäune, Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene oder hinterpflanzte Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen. Darüber hinaus dürfen im Besonderen Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen die Sichtfelder insbesondere an den privaten Grundstückseinfahrten entlang der Landesstraße L433 nicht einschränken.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen entlang dem öffentlichen Straßenraum Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,80 m und freistehende Mauern eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Dem gegenüber sind Sichtschutzmaßnahmen im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität des öffentlichen Raums gewährleistet und zugleich den ökologischen und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Städtebauliche Kenndaten

12.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	1,91 ha	100,0	%
Urbanes Gebiet (MU)	ca.	1,72 ha	90,1	%
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,17 ha	8,9	%
öffentliche Grünfläche	ca.	0,02 ha	1,0	%

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom zugrunde.

Reutlingen, den 20.10.2023

Meßstetten, den 20.10.2023

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

Frank Schroft
Bürgermeister