

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **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.

Die Traufhöhe beim Satteldach, Walmdach und Pultdach 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)

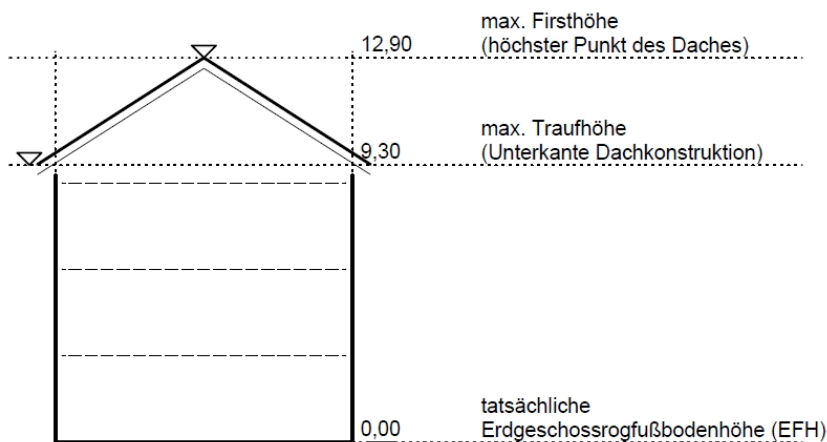
Die Firsthöhe beim Satteldach und Walmdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

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

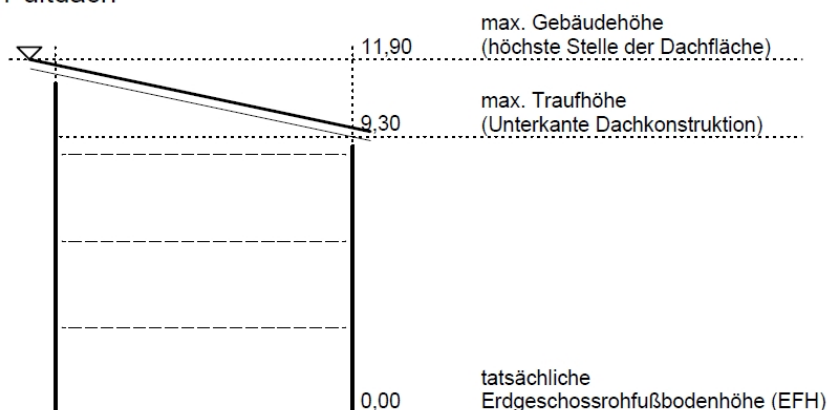
Für die Teilgebiete MU 1 und MU 2 gilt:

TH (Traufhöhe) max.	9,30 m
FH (Firsthöhe) max.	12,90 m
GH (Gebäudehöhe) max.	11,90 m

Satteldach / Walmdach



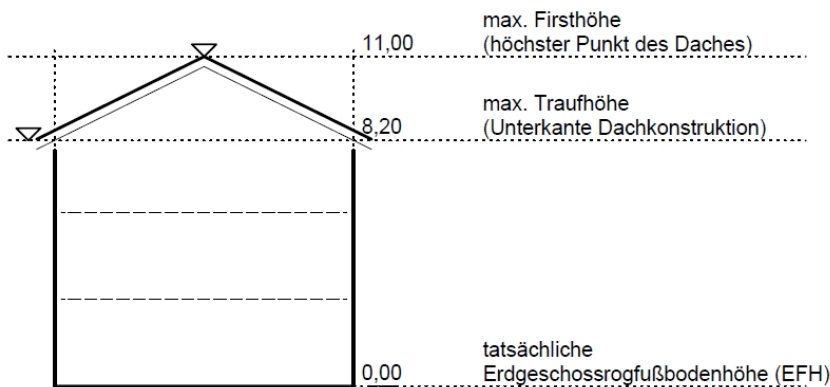
Pultdach



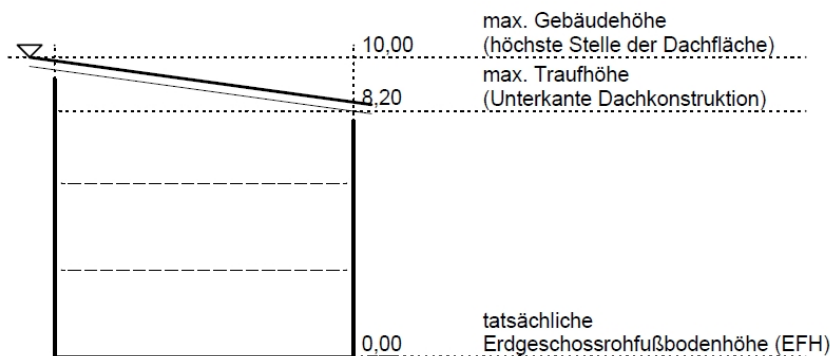
Für das Teilgebiet MU3 gilt:

TH (Traufhöhe) max.	8,20 m
FH (Firsthöhe) max.	11,00 m
GH (Gebäudehöhe) max.	10,00 m

Satteldach / Walmdach



Pulldach



- 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.

Werbeanlagen sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen nicht zulässig.

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

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7.1 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

1.7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der L433

Auf den Grundstücksflächen der Grundstücke Flst. 117/2 und 129 entlang der L433, die außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt liegen, ist ein 3,00 m breiter Streifen von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, bei denen es sich um Gebäude handelt, und Werbeanlagen freizuhalten.

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

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Landesstraße L433 (Hauptstraße) die direkte Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken nicht zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9.1 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.

1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu treffen.

1.10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – Anforderung an die Außenbauteile

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich liegen, zu erbringen.

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

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinienplans Karte 4 – Lärmpegelbereiche, ohne Bebauung - der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud vom 28.07.2023 (Bericht Nr.: 3685/1).

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018, Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{*)}

^{*)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Orientierung der Aufenthaltsräume

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

Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden, die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen liegen, Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

1.11 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 (*Acer campestre* (auch in Sorten))

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

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.

1.12 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

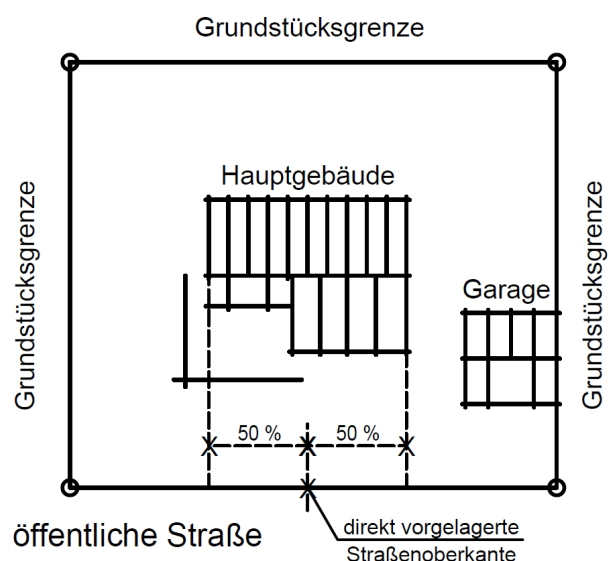
Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch geeignete gebietsheimische Laubgehölze zu ersetzen.

1.13 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

Das Plangebiet befindet sich bereichsweise innerhalb des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung“ und liegt im südlichen Bereich innerhalb des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit“. An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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

Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden. Zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers sind entsprechende Flächen von einer Bebauung/Versiegelung freizuhalten.

Im Zuge der Planung von Neubauvorhaben ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 4,5 m³ / 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen. Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig. 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 Gebäudebrütern 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 Vogelkollisionsschutz bewirken.

2.12 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, die Standortschießanlage Stetten a.k.M. und der Standortübungsplatz Stetten a.k.M..

Von den Liegenschaften gehen am Tag und in der Nacht Lärmimmissionen in Form von Übungs- oder Schießlärm sowie Fluglärm (hochenergetische impulshaltige Einzelgeräusche und direkter Überflug durch Hubschrauber mit geringer Flughöhe) aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden und dass auf ausreichend baulichen Schallschutz und Schalldämmung geachtet wird.

2.13 Anbaubeschränkung Landesstraße L433 (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen entlang der Landesstraße L433 innerhalb des von der Bebauung freizuhaltenden, außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Flst. 117/2 und 129 nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L433 in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen und Parkplätze bedürfen in einer Entfernung bis zu 20 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen und Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

2.14 Sichtfelder an Grundstückszufahrten auf die Landesstraße L433

An den Grundstückseinfahrten auf die Landesstraße L433, die innerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt liegen, sind Sichtfelder von 5m x 70m zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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

Bei den Ausfahrtvorgängen ist darauf zu achten, dass nicht rückwärts in die Landesstraße L433 eingefahren wird (Stellplätze).

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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

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 20° bis 45° und Pultdächer mit Neigungen von 5° bis 15° 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.

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.

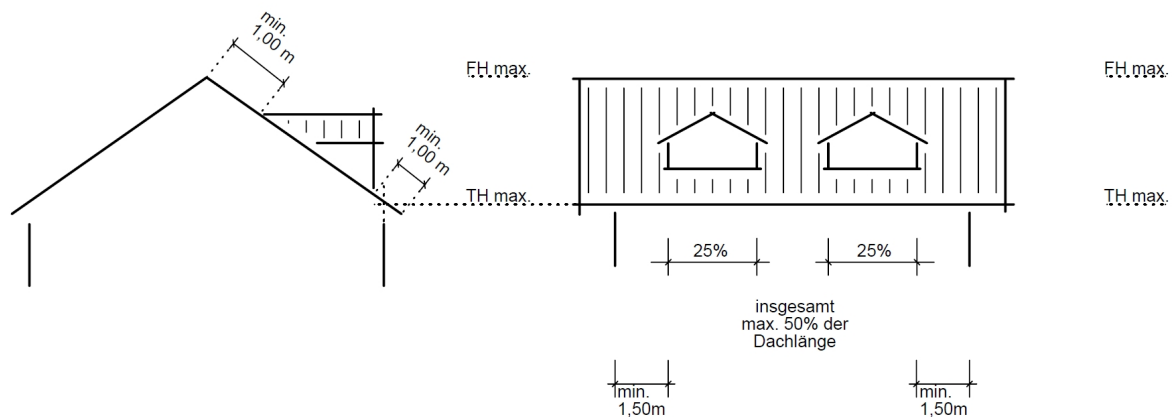
Der Abstand zwischen Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss, gemessen in der Dachfläche, mindestens 1,00 m betragen.

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. Zwerggiebel und Querbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

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

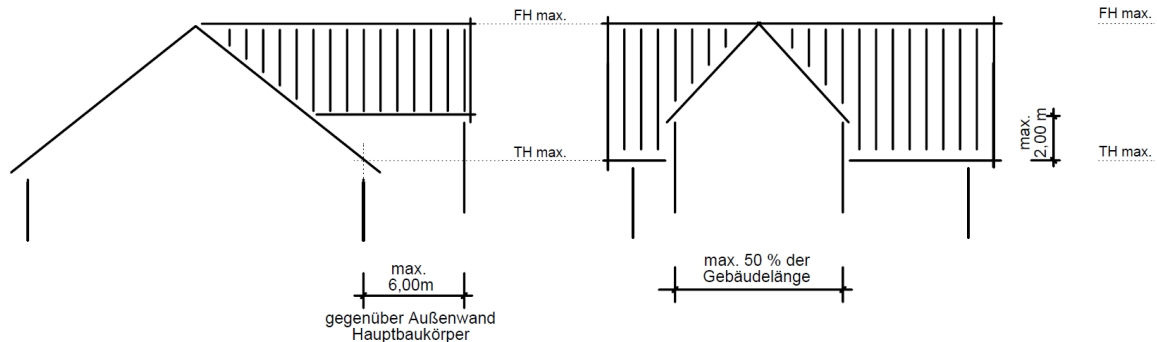
Die tatsächliche Traufhöhe des Hauptbaukörpers kann um 2,00 m überschritten werden.

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

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

Zwerggiebel und Querbauten mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel und Querbau



5. **Äußere Gestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

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.

Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen dürfen die Sichtfelder entlang der Landesstraße L433 nicht einschränken.

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 20.10.2023

Meßstetten, den 20.10.2023

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

	28.04.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	12.05.2023
- Öffentliche Auslegung	22.05.2023 – 20.06.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.05.2023 – 20.06.2023

Erneuter Beschluss der Veröffentlichung

- Öffentliche Bekanntmachung
- Erneute Veröffentlichung des Entwurfs
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

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

Meßstetten, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Meßstetten, den _____

Bürgermeister