stadt meßstetten

Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Appentalstraße, 5. Änderung“ im Stadtteil Unterdigisheim

Planungsrechtliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 2
2 Rechtsgrundlagen 3
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 3
4 Füllschema der Nutzungsschablonen 8
5 Hinweise 8
6 Pflanzlisten 11
Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW ..... Anhang
Begründung ..... Anhang
Umweltbeitrag ..... Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..... Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 3. November 2023

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 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

Die Genehmigung entfällt aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB

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), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) 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: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Der 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 „Appentalstraße, 5. Änderung“ getroffen worden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

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 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 6,50 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,00 m nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

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

Hiervon ist der Bereich der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 433 ausgenommen. Eine Überschreitung der Baugrenzen entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Anbauverbotszone ist nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 433 ist hiervon ausgenommen.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist die nicht überbaubare Fläche entlang der L 433.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Entlang der Landesstraße 433 ist eine Anbauverbotszone festgesetzt. Im Bereich von 17 m bis 20 m ab Fahrbahngrenze der Landesstraße 433 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Lagerflächen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sowie Gebäude und Werbeanlagen im Sinne des § 2 LBO nicht zulässig. Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) bedürfen genehmigungsfreie Anlagen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen, wirtschaftlichen oder bodenschutzfachlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind zu dulden.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Abwasserleitung sind Leitungsrechte festgesetzt.

Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig. Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist dabei getrennt vom verunreinigten Niederschlagswasser und Schmutzwasser abzuleiten und innerhalb des Gewerbegebiets einer Versickerung zuzuführen.

Die Oberflächenversickerung hat breitflächig über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von der Dachfläche soll über eine zwangsentleerte (Retentions-)Zisternen gefasst und das Übereich kontrolliert abgeführt werden.

Die zu fassende Abflussmenge Q_R *[l/s]* berechnet sich aus dem von Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser. Die Dachfläche umfasst 390 m². Zuzüglich eines Puffers von ca. 10 % wird eine zu entwässernde Fläche von etwa 430 m² angesetzt.

$$Q_R = r_{15,\ n=1,0} * A_U = 127{,}8\ l/(s*ha) * 0{,}043\ ha = 5{,}5\ l/s$$

Die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in ein Oberflächengewässer hat mit einer Drosselung von 1,7 l/s zu erfolgen. Das vorzuhaltende Retentionsvolumen ist mit mindestens 3,85 m³ zu bemessen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Niederschlagswasser, welches auf Zufahrten, Hof-, Straßen und Parkflächen anfällt, die von LKWs bzw. von Anlieferungsverkehr stark frequentiert werden, ist als verunreinigtes Niederschlagswasser zu behandeln.

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Eine detaillierte Beschreibung ist in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

Vögel:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Fällarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Folgende Vermeidungs- Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen werden durchgeführt, um die Beeinträchtigung von Arten gemäß der Eingriffsregelung zu vermeiden oder auszugleichen. Eine detaillierte Beschreibung ist im Umweltbeitrag und in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

Reptilien:

Maßnahme 0 (M0)

Die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme) darf ausschließlich außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Bodenbewegungen dürfen ausschließlich innerhalb der Aktivitätsphase der Tiere von Ende März bis Ende September erfolgen.

Maßnahme 1 (M1)

Eingrünung durch Sträucher und Erhalt von offenen, lichten Böschungsbereichen von ruderelem Charakter.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 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. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die zu verwendenden Pflanzen können der Pflanzliste im Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Gebüschpflanzungen zur randlichen Eingrünung

Zur Eingrünung des Gebietes ist innerhalb der Fläche für das Pflanzgebot 1 (PFG 1) eine lückige Gebüschpflanzung aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzung soll maximal 30 % der Fläche bedecken.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt der bestehenden Grünstrukturen

Die auf der mit Pflanzbindung 1 (PFB 1) gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

Aufgestellt:	**Ausgefertigt:**
Balingen, den	Meßstetten, den
i.V. Tristan Laubenstein	Frank Schroft
Projektleitung	Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablonen

AbN	ZV
GRZ	----
BW	DF, DN
FH TH	

AbN	-	Art der baulichen Nutzung
GRZ	-	Grundflächenzahl
BW	-	Bauweise
ZV	-	Anzahl der Vollgeschosse
DF	-	zulässige Dachform
DN	-	zulässige Dachneigung
FH	-	zulässige max. Firsthöhe
TH	-	zulässige max. Traufhöhe

5 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

1. Wasserschutz

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 Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. 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 (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Werbeanlage

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

5. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden 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.

Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlmaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hievon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball