
Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) und § 1 (2) BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 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) 4 i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) (Traufhöhe):

Bei mehrseitig abfallenden Dächern das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Bei einseitig abfallenden Dachflächen das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe und dem tiefsten unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die maximale Gebäudehöhe GH1 innerhalb des Teilgebiets WA1 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dachflächen 4,20 m.
- bei einseitig abfallenden Dachflächen 5,70 m.
- bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge ist ausnahmsweise eine GH1 von 4,70 m zulässig. Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe GH1 innerhalb des Teilgebiets WA2 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dachflächen 4,20 m.
- bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge ist ausnahmsweise eine GH1 von 4,70 m zulässig. Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die Traufhöhe von Querbauten darf die Traufhöhe (GH1) des Gebäudes um maximal 1,50 m überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) (Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe):

Bei mehrseitig abfallenden Dächern das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Firstziegel),

Bei einseitig abfallenden Dachflächen das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 innerhalb des Teilgebiets WA1 beträgt:

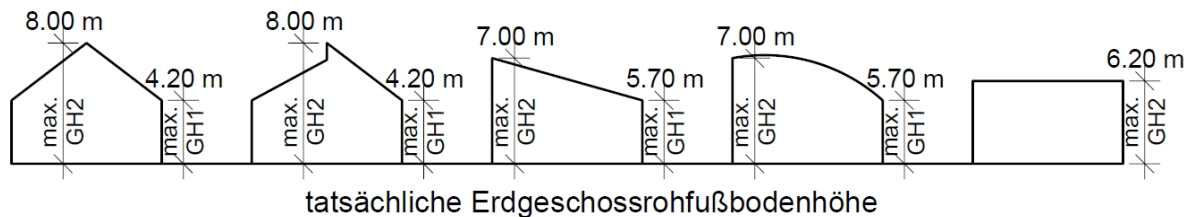
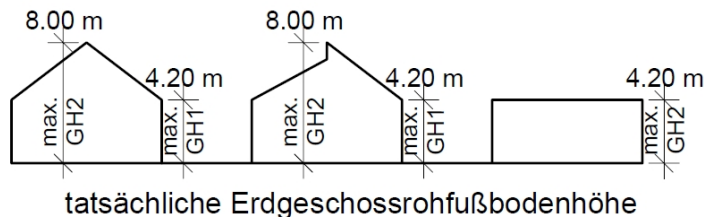
- bei mehrseitig abfallenden Dächern 8,00 m.
- bei einseitig abfallenden Dachflächen 7,00 m.
- bei Flachdächern 6,20 m.

Die maximale Gebäudehöhe GH2 innerhalb des Teilgebiets WA2 beträgt:

- bei mehrseitig abfallenden Dächern 8,00 m.
- bei Flachdächern 4,20 m.

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie als aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern, dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Schemazeichnung für die Gebäudehöhen innerhalb des Teilgebiets WA1:**Schemazeichnung für die Gebäudehöhe innerhalb des Teilgebiets WA2:****1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4).

Auf den Grundstücken Nr. 4-7 und 12-17 sind Garagen ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten. Dieser Abstand kann bis auf 1,50 m reduziert werden, wenn Garagen mit einem funkgesteuertem automatischen Torantrieb verwendet werden.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports, o.ä.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). Auf den Grundstücken Nr. 4-7 und 12-17 sind überdachte Stellplätze (Carports, ohne Seitenwände) ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, bei denen es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4).

Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) mit je einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes zulässig.

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

1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt max. 3,0 Wohneinheiten. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (§§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung von Niederschlagswasser

(Maßnahme 6 im Umweltbericht)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und auf dem Grundstück zurückzuhalten und dosiert dem Mischwasserkanal zur weiteren Ableitung zuzuführen.

Hinweis:

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Auf Ziffer 10 „Oberflächenbefestigung“ der Örtlichen Bauvorschriften, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

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

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzartenlisten im Hinweisteil dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG1): Einzelbäume auf privaten Baugrundstücken

(Maßnahme 7 im Umweltbericht)

Je angefangene 650 m² des Baugrundstücks ist ein hochstämmiger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei gelten die in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Standorte als Anhaltspunkte und können im Rahmen der individuellen Gartengestaltung verschobene werden. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

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. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzgebot 2 (PFG2): Einzelbäume im Straßenraum

(Maßnahme 7 im Umweltbericht)

An den mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten ist auf den öffentlichen Grünflächen je ein Baum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 mit einem Umfang von mindestens 18-20 cm und einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m zu verwenden.

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. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzgebot 3 (PFG3): Hecken entlang des Straßenraums auf privaten Baugrundstücken

(Maßnahme 8 im Umweltbericht)

Die mit PFG3 gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 50 % der Länge des jeweiligen Baugrundstücks und einer Breite von mindestens 2 m zu begrünen. Auf der Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost u. ä. dienen.

Pflanzgebot 4 (PFG4): Hecken im Osten und Westen des Gebietes auf privaten Baugrundstücken

(Maßnahme 8 im Umweltbericht)

Auf mindestens 80 % der mit PFG4 auf den jeweiligen Baugrundstücken gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 sowie Bäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost u. ä. dienen.

1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich – sonstiger Geltungsbereich – (§ 9 (1a) S. 1 BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Maßnahme zur Förderung der Feldlerche

(siehe Maßnahme 2 im Umweltbericht vom 23.02.2024)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt eine Beschränkung der Bewirtschaftung des Flst. Nr. 4547, Gmk. Meßstetten. Die Bewirtschaftung wird extensiviert und an die Habitatsansprüche der Feldlerche angepasst.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Anlage eines Steinriegels

(siehe Maßnahme 9 im Umweltbericht vom 23.02.2024)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird im Süden des Flst. Nr. 2347/2 auf einer Fläche von rd. 70 m² ein Steinriegel mit ca. 1m Höhe angelegt.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte

(siehe Maßnahme 10 im Umweltbericht vom 23.02.2024)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird auf Teilflächen im Norden der Flst. Nrn. 838, 839 und 842, Gmk. Heinstetten, eine mageren Flachland-Mähwiese im Umfang von 9.270 m² entwickelt.

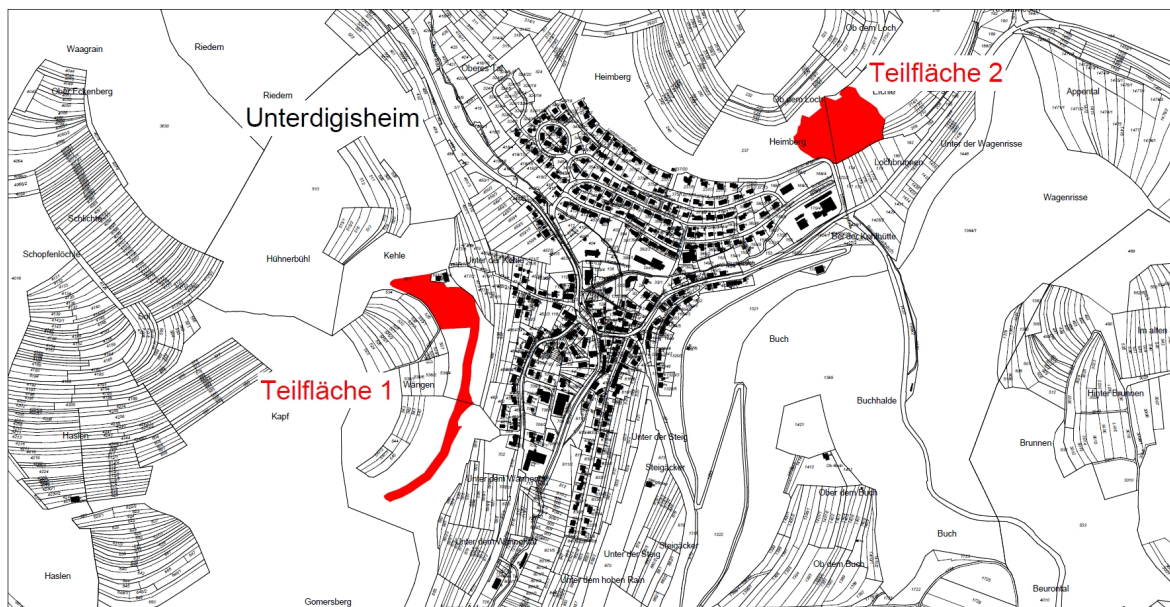
1.14 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)

Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1): Umsetzung eines Waldweidekonzeptes

(siehe Maßnahme 11 im Umweltbericht vom 23.02.2024)

Zum Ausgleich des Verlustes des geschützten Magerrasens sowie zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizites in Höhe von 160.574 ÖP wird ein Waldweidenkonzept in Meßstetten-Unterdigisheim umgesetzt.

Die Umsetzung des Waldweidekonzeptes auf den beiden Teilflächen führt zu einem Wertgewinn von 91.215 ÖP (Teilfläche 1) und 67.735 ÖP (Teilfläche 2). Für den Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ wird die Teilfläche 1 vollständig, die Teilfläche 2 zu ca. 44,4 % angerechnet. Dies entspricht insgesamt 158.950 ÖP.



1.15 Maßnahmen zum Ausgleich als aufschiebende Bedingung für die Erschließung des Baugebiets sowie für Einzelbauvorhaben (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

1.15.1 Bedingungen für Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet dürfen erst durchgeführt werden, wenn die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen umgesetzt wurden:

- Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Maßnahme zur Förderung der Feldlerche (Maßnahme 2 im Umweltbericht / vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF))
- Hinweis 2.9: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Maßnahme 1 im Umweltbericht)

1.15.2 Bedingungen für Einzelbauvorhaben

Mit Einzelbauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen umgesetzt wurden:

- Hinweis 2.9: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Maßnahme 1 im Umweltbericht)

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle abgegrenzten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt.

Es gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

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 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

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.

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.

2.4 Schonender Umgang mit Böden

(Maßnahme 4 im Umweltbericht)

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Geltungsbereichs oder auf planexternen Flächen wiederaufzutragen. Ggf. ist hierfür eine Genehmigung zu beantragen.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Empfehlung von Zisternen

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, werden den Grundstückseigentümern zusätzlich zu den erforderlichen Retentionszisternen geeignete Zisternen empfohlen, um das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser zusätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal 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 in Gebieten, die dem Wohnen dienen in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.8 Lärmimmissionen militärischer Liegenschaftsbereiche

In unmittelbarer Nähe zur Bebauung befinden sich in östlicher Richtung die militärischen Liegenschaftsbereiche vom Standort Stetten a.k.M., hier im Besonderen der Truppenübungsplatz Heuberg und der Standortübungsplatz.

Von den Liegenschaften gehen am Tag und in der Nacht Lärmimmissionen in Form von Schieß- und Fluglärm aus.

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

2.9 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

(Maßnahme 1 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Baufeldfreimachung im Bereich der gehölzfreien Flächen ist im Zeitraum von Anfang September bis Ende März durchzuführen. Alternativ sind diese Flächen bis zum Baubeginn für Offenlandbrüter unattraktiv zu gestalten, um eine mögliche Brut innerhalb des Baugebietes zu vermeiden.

2.10 Beschränkung der Beleuchtung

(Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitestgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten. Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

2.11 Maßnahmen zur Bewahrung und Förderung der Artenvielfalt

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Glasflächen grundsätzlich ein erhöhtes Vogelschlagrisiko besteht. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, bspw. durch passende Muster auf dem Glas oder die Verwendung von reflexionsarmem Glas, können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach in der aktuellen Fassung entnommen werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen so gestaltet werden sollten, dass keine Kleintierfallen entstehen können. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 20 cm eingehalten werden, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

2.12 Verbindlich zu beachtende Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hochstämmige Streuobstbäume in Sorten	

Pflanzliste 2 (Alle Arten auch in Sorten)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 3

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Pflanzliste 4

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

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 gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Teilgebiet WA1:

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.
Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Teilgebiet WA2:

Es sind mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.
Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken.
Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Für Dächer bis 20° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.
Als Metalleindeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserab-
leitungssystem erfolgt.
Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie 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)

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,50 m betragen.

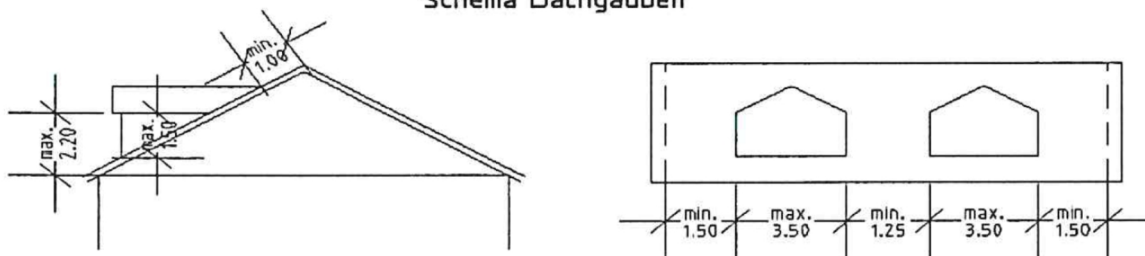
Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m, der Abstand vom Außenwandgiebel mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Unterkante der Dachkonstruktion der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Unterkante der Dachkonstruktion der Gaube bis zur Obergeschossrohfußbodenhöhe maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Schema Dachgauben



4. **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.

5. **Aneinandergebaute Gebäude und Garagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

6. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als 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 hoch sein.

Freistehende Mauern sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

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

Auf den Grundstücken Nr. 12-17 dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen der rückwärtigen Baugrenze und den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen, gemessen vom bestehenden Gelände, max. 1,50 m betragen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

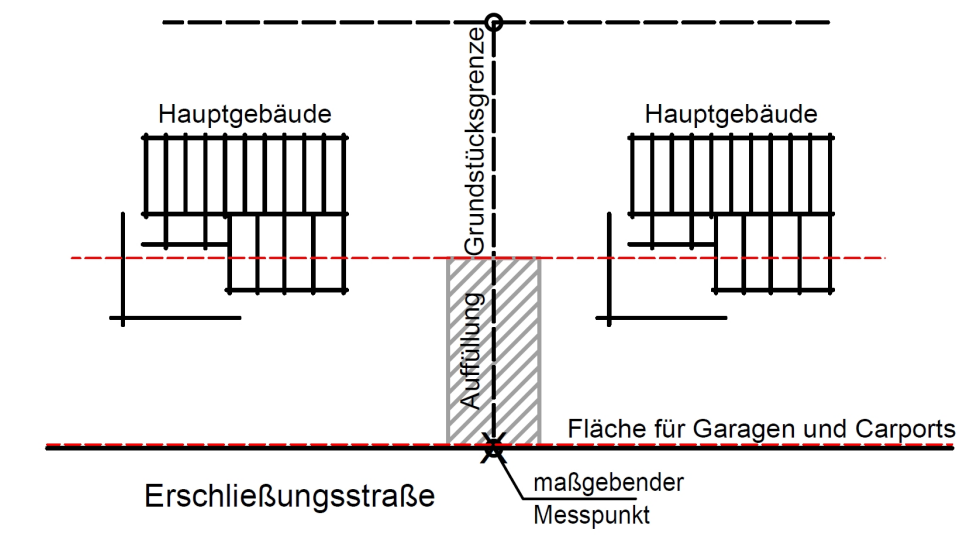
Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m ist ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist mit bodendeckenden Pflanzen oder Rasen zu begrünen.

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

7.1 Flächen für Aufschüttungen – Grenzgaragen (§§ 74 (3) i.V.m. 10 LBO)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist das Gelände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgeblicher Messpunkt) für die Auffüllung ist die höchste Stelle der Straßenoberkante an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.



Hinweis:

Die Sicherung der Auffüllungen erfolgt über eine Baulast.

8. Versorgungsanlagen / Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 4 und 5 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

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)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.

Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

Unbelastete Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege sind mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen. (Maßnahme 5 im Umweltbericht)

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.

Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m ²	= 1,0 Stellplatz je Wohneinheit
zwischen 50 - 100 m ²	= 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
ab 100 m ²	= 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze kann der Abstand (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

Reutlingen, den 23.02.2024

Meßstetten, den 23.02.2024

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

Frank Schroft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss

26.11.2020

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

04.12.2020

14.12.2020 – 22.01.2021

07.12.2020 – 15.01.2021

Auslegungsbeschluss

29.04.2022

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

06.05.2022

16.05.2022 – 17.06.2022

16.05.2022 – 17.06.2022

Erneuter Beschluss der Veröffentlichung

20.10.2023

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

27.10.2023

30.10.2023 – 28.11.2023

30.10.2023 – 28.11.2023

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 _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtskräftig

Meßstetten, den _____

Bürgermeister