Begründung

1. Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Panoramastraße, 3. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

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

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Bestehende Bebauungspläne

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Umweltverträglichkeit

7. Auswirkungen der Planung
7.1 Soziale
7.2 Städtebauliche Auswirkungen
7.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Versorgungstechnische Einrichtungen
8.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohneinheiten
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche
9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

10. Örtliche Bauvorschriften
10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
10.2 Gestaltung der Baugrundstücke, Einfriedungen
10.3 Stellplatzverpflichtung
10.4 Ordnungswidrigkeiten

11. Städtebauliche Kenndaten
11.1 Flächenbilanz

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. 11.100 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2024).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich 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, soll auf dem Grundstück Flst. 4834/1 ein gewisser Gestaltungsspielraum für ein modernes Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Ziel ist es nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, die den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich nachgekommen und zugleich die Neuversiegelung im Außenbereich im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerstädtischen Bereich sowie durch die Möglichkeit einer höheren baulichen Nutzung innerstädtischer Baulücken wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“ 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 Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke und wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 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. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2024 gefasst. Der nachfolgende Entwurfsbeschluss wurde am 07.03.2025 gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (2. Änderung, rechtswirksam seit 07.05.2024) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.
Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

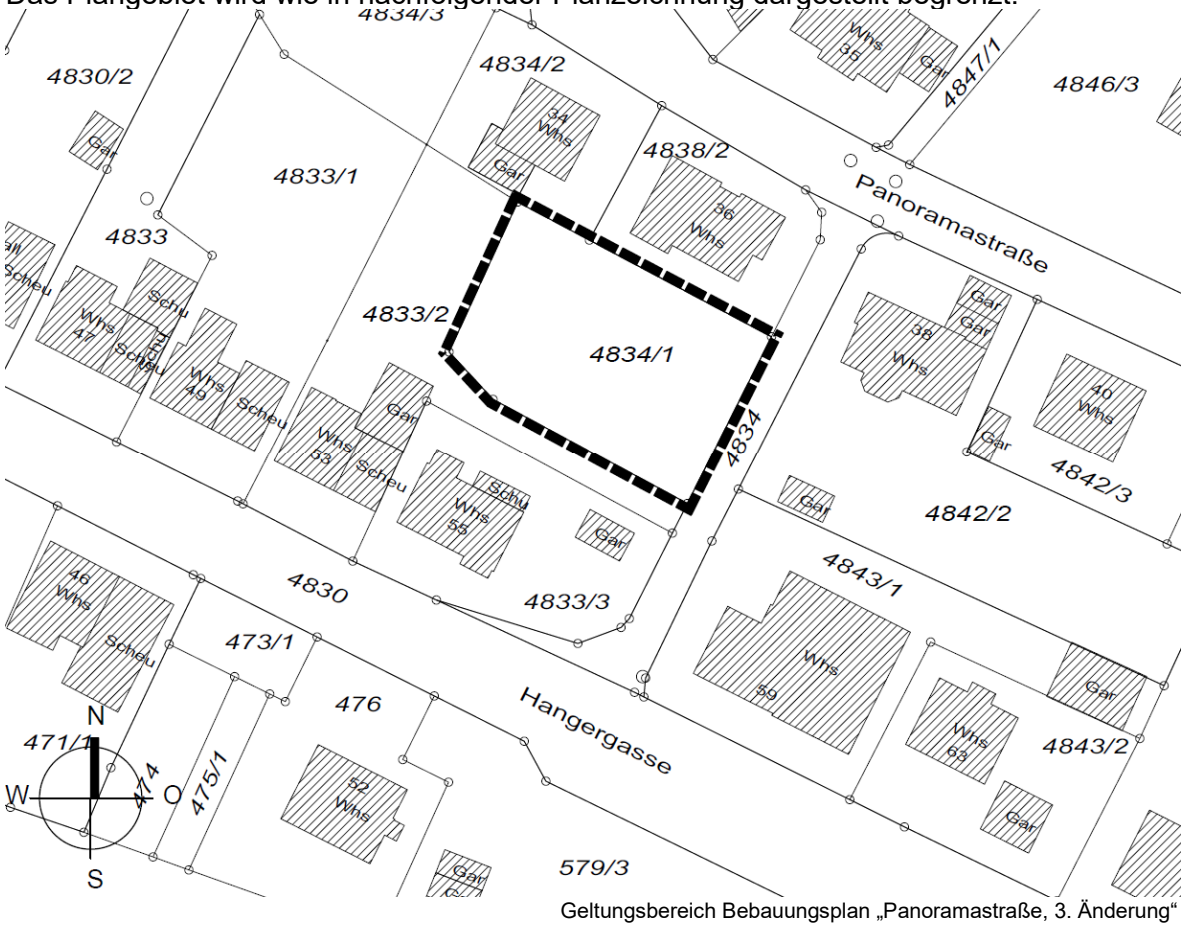
Im Bereich zwischen der Panoramastraße und der Hangergasse besteht der Bebauungsplan „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966). Diese setzt als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie 1- bis 2-geschossige Gebäude mit einem Kniestock von max. 50 cm. Gebäude sind mit einem Satteldach (30°-36°) in der offenen Bauweise zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch ein eng gefasstes Baufenster begrenzt, wobei in Richtung der Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt sind.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist von der Hangergasse aus erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4834/1. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 760 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Meßstetten und ist über die Hangergasse erschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Baulücke, die aus einer bewirtschafteten Wiesenfläche besteht. Der auf dem Baugrundstück befindliche Nadelbaum wurde Ende 2024 gefällt.

6. Umweltverträglichkeit

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.
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) keine Maßnahmen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung fest, die bei einer Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden müssen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Darüber hinaus ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Soziale Auswirkungen

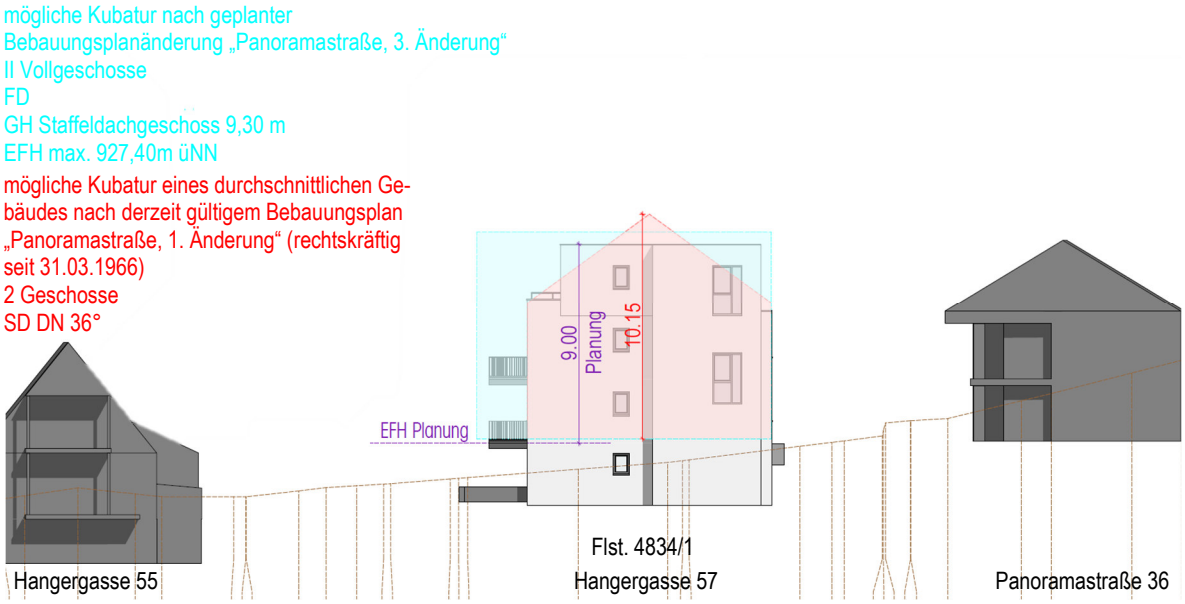
Es entsteht neuer Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage, der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Das Angebot an kleineren Wohnungen ist geeignet, um Wohnraumsuchenden sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Durch die Bereitstellung von zentrumsnahmen Wohnungen kann auf die angespannte Wohnungsmarktsituation angemessen reagiert werden und ein Betrag zur sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen geleistet werden.

7.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Festlegung eines zulässigen Maximalmaßes für die bauliche Nutzung und gestalterischen Vorgaben jeweils in Anlehnung an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) sind keine wesentlich veränderten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen können Neubauvorhaben auf dem Grundstück Flst. 4834/1 näher an die südliche und westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dem gegenüber wird mit der Baugrenze von der Erschließungsstraße im Osten abgerückt. Nach Norden wird der Abstand der Baugrenze zu den nördlich angrenzenden Grundstücksgrenzen nicht verändert. Durch diese Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine höhere bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich erzielt.

Die erweiterte Zulassung von Flachdachgebäuden in Verbindung mit der Festsetzung von Maximalmaßen für die Gebäudehöhen lassen eine ähnliche Kubatur zu wie die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“. Somit kann gewährleistet werden, dass durch Neubauvorhaben entsprechend den geänderten Festsetzungen der 3. Änderung die direkt nördlich gelegenen Grundstücke nicht erheblich mehr

durch Schattenwurf beeinträchtigt werden, als durch ein mögliches Neubauvorhaben entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen der gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans.



Ansicht Ost Bauvorhaben Hangergasse 57, Thomas Arndt - freier Architekt, 08.01.2025

7.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen keine Änderungen an Infrastruktur- bzw. Versorgungseinrichtungen im öffentlichen Raum einher. Das Grundstück ist bereits an die ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen angeschlossen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Versorgungstechnische Einrichtungen

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

8.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Das Baugrundstück ist bereits erschlossen. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Gebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten ist.
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.

Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Um eine gewisse städtebauliche Steuerungsmöglichkeit zu erhalten, werden lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Grundstücks im städtischen Gefüge werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden darüber hinaus aufgrund ihres Flächenbedarfs und zusätzlichen Immissionspotenzials ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohneinheiten

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgt in Anlehnung an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe für Gebäude mit mehrseitig geneigten Dächern und Flachdächern bleibt gewährleistet, dass sich die Form und Kubatur möglicher Neubauten im Rahmen der bisherigen Festsetzungen (max. 2 Geschosse, Kniestock max. 50 cm, Satteldach) bewegen.
Zusätzlich wird ein Staffeldachgeschoss zugelassen, wenn es sich um ein Gebäude mit Flachdach handelt und das oberste Dachgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss soweit zurückgestaffelt wird, dass die Grundfläche dieses obersten Geschosses weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses einnimmt und somit rechnerisch

kein weiteres Vollgeschoss ergibt. Für Gebäude mit Staffeldachgeschoss sind gesonderte Gebäudehöhen festgesetzt.
Darüber hinaus ist die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Diese darf mit Neubauvorhaben unter- aber nicht überschritten werden. Damit wird gewährleistet, dass sich auch künftige Bauvorhaben auch von ihrer Höhenlage angemessen in die bestehende topografische Situation entlang der Hangergasse einfügen.
Mit den Vorgaben der festgesetzten Maximalmaße kann somit insgesamt den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Zudem ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind alle Hausformen zulässig wobei die bauordnungsrechtliche Grenzabstände einzuhalten sind.

Um die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf ein städtebaulich verträgliches Maß in dieser Lage zu begrenzen, aber gleichzeitig entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung eine höhere bauliche Ausnutzung der innerstädtischen Baulücke zu erzielen, wird ergänzend die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal sechs begrenzt.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Insgesamt wird die überbaubare Fläche von ca. 165 m² auf 298 m² vergrößert.
Die Baulinie entlang der Hangergasse entfällt und wird durch eine weiter von der Straße abgerückte Baugrenze ersetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Süden und Osten vergrößert. Nach Norden bleibt der Abstand von 5,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze bestehen.

9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze (bspw. Carports o. ä.) und offene Stellplätze 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 Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch Nebenanlagen des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, haben aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 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 Stadt zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Gegenüber der ursprünglichen baugestalterischen Festsetzung nach der nur Satteldächer mit Neigungen von 30° bis 36° zugelassen wurden werden die Festsetzungen aufgeweitet. Mit der Änderung der gestalterischen Vorgaben werden allgemein mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer und Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen. Bei Gebäuden mit Staffeldachgeschossen sind als Dachform jedoch nur Flachdächer erlaubt.

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich auch höhere Neigungen 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. Bei Wintergärten hingegen ist auch Glas zugelassen. Als Metalleindeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitunssystem erfolgt.
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder dürfen aufgeständert auf Flachdächern die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen, bspw. zur Einhaltung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, darf diese Vorgabe verringert werden.

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.

Mit den gestalterischen Vorgaben 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.

10.2 Gestaltung der Baugrundstücke, Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen 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. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum eine Höhe von insgesamt 2,00 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind innerhalb der zulässigen Gesamthöhe Sockelmauern auf eine Höhe von 1,00 cm beschränkt.

Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.

10.3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die maximal zulässige Anzahl von 6 Wohneinheiten in einem Wohngebäude ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich.
Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Der Stauraum vor der Garage (5,50 m) darf nicht auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden.

Durch diese Vorgabe sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kfz auf dem Grundstück gegeben.

10.4 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.

11. Städtebauliche Kenndaten

11.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	760 m²	100,0	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	760 m²	100,0	%

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom 23.05.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 23.05.2025

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

Meßstetten, den 23.05.2025

Frank Schroft
Bürgermeister