Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. 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 in Kraft treten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 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 und 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) beim mehrseitig geneigten Dach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die Traufhöhe (TH) beim mehrseitig geneigten Dach 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.

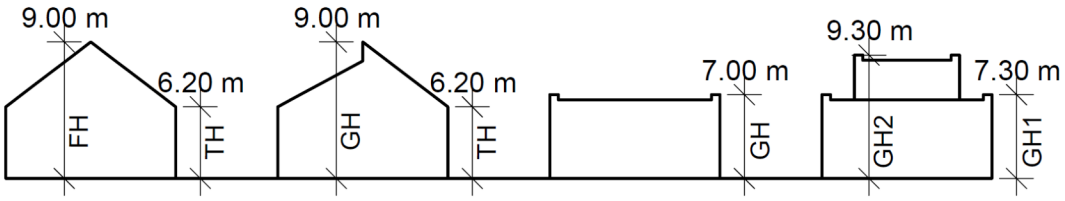
Die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika bzw. bis zur Oberkante der Brüstung (Absturzsicherung, Umwehrung, etc.).

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

<u>Mehrseitig geneigte Dächer:</u>
TH = 6,20 m
FH / GH = 9,00 m

<u>Flachdächer:</u>
GH = 7,00 m

<u>Staffeldachgeschosse mit Flachdach:</u>
Ein Staffeldachgeschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss soweit zurückzunehmen, dass die Grundfläche dieses obersten Geschosses weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses beträgt.
GH_1 = 7,30 m
GH_2 = 9,30 m



1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o = offene Bauweise
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports, o. ä.) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Stellplätze 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 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Werden Nebenanlagen, die Gebäude sind, parallel zu öffentlichen Flächen errichtet, ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

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 Wohngebäuden beträgt max. 6,0 Wohneinheiten.

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

Pflanzgebot (PFG): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück
Auf dem Baugrundstück ist ein mittel- oder großkroniger Baum oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

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.

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.

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

1.9 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalnull (NN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.
Bei einem Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte maximale EFH für die höherliegende Ebene.
Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 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.

2.2 Betrieb von stationären Geräten und Energieerzeugungsanlagen

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 Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:
https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html

2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist möglichst 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.
Im Rahmen von Auffüllungen sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Zollernalbkreis zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

2.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

2.5 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.

2.6 Vermeidung von Vogelschlag

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

2.7 Insektenfreundliche Beleuchtung

Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) wird angeregt. Es ist anzumerken, dass ein Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden ist. Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, wird angeregt, diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Panoramastraße, 3. 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 gelten:

- **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 in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Es sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 38° und Flachdächer zulässig.
Bei Staffeldachgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen 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 für mehrseitig geneigte Dachflächen: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.
Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 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.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 2,00 m betragen. Freistehende Mauern als Einfriedung entlang dem öffentlichen Straßenraum sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Generell gilt, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der (Grundstücks-)Zufahrten nicht beeinträchtigt werden darf (Sichtdreiecke).

5. 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.

6. 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.).

7. Oberflächenbefestigung (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege 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.

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

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.
Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.
Bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage nicht angerechnet werden.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4. Einfriedungen
5. Aufschüttungen und Abgrabungen
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
7. Oberflächenbefestigung
8. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 23.05.2025

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

Meßstetten, den 23.05.2025

Frank Schroft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Panoramastraße, 3. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Aufstellungsbeschluss	22.11.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	29.11.2024
Entwurfsbeschluss	07.03.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	14.03.2025
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	17.03.2025 – 17.04.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	17.03.2025 – 17.04.2025
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	23.05.2025

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