Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 2

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdigisheimer Straße“ und 2. Änderung „Marienstraße“ im Stadtteil Unterdigisheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 13.09.2010, werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) und Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässig.

1.3 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs.3 Nr. 2 können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.

1.4 Im Mischgebiet werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 bis 8 und Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):

2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
Ein Untergeschoss als anrechenbares Vollgeschoss ist nicht zulässig.

2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.

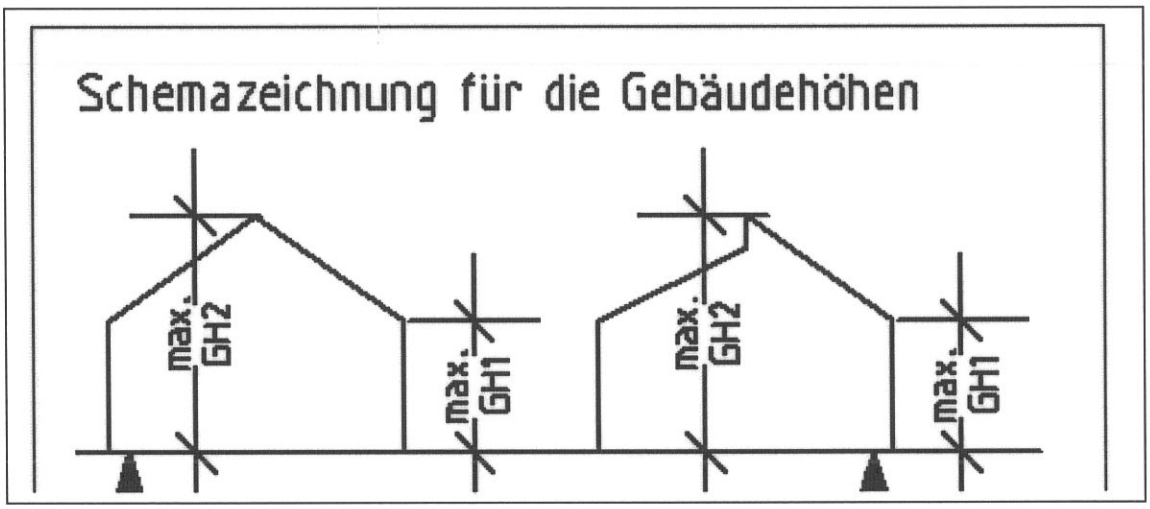
2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan (Anlage 1) eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt.

Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Maximale Gebäudehöhe (GH1):
Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z,B, Oberkante Firstziegel).



Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 4.20 m, im Mischgebiet 6.80 m.
Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet eine GH1 von 4,70 m zulässig.
Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 8.00 m, im Mischgebiet 12.00 m.

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

3.1 Es ist „offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.
3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 1.00 m Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BaunNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt.

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

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).
Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss
gewährleistet sein.
Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.
Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.
Es sind alle Dachformen zugelassen.
Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.
Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.
In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen.
Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).
Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.

Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

7. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Das Verfahren wird nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die von der Stadt erworbene und abgebrochene Industriebrache soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dadurch wird weiterer Landschaftsverbrauch zum Außenbereich reduziert oder vermieden. Der einbezogene Teilbereich der Bära, welcher als FFH-Gebiet ausgewiesen ist, bleibt bis auf ökologisch sinnvolle Verbesserungen, unverändert und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Eine Vorprüfung mit dem Formblatt Natura 2000 wurde beim LRA beantragt. Im Bebauungsplan sind verbindliche Grünbereiche (Kontaktbereiche) entlang der öffentlichen Straße vorgesehen. In Verbindung mit dem Pflanzgebot in den Hausgärten soll entlang der Erschließungsstraßen ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün, aber auch innerhalb des Siedlungsbereiches durch Verkehrsgrün und eine öffentliche Grünfläche, ein durchgrüntes, naturnahes Plangebiet entstehen.

Ein gesonderter Umweltbericht und Grünordnungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

Um die Auswirkungen des drohenden Verlustes des vorhandenen Baumbestandes und das Vorhandensein möglicher streng geschützter Arten zu untersuchen, hat die Stadt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beim Büro Dr. Grossmann in Auftrag gegeben, die in die Bebauungsplanung mit einfließt. Diese artenschutzrechtliche Überprüfung wird als **Anlage 5** fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nachdem eine Verbesserung des Gewässerrandstreifens der „Oberen Bära" aufgrund der bereits ökologisch wertvollen vorhandenen Strukturen nicht möglich ist und dennoch eine Aufwertung des Lebensraumtyps „Fließgewässer" erfolgen soll, werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen. Dabei sollen in das vorhandene Bachbett sogenannte „Störsteine" eingebracht werden, um durch die Anschwemmung von Sedimenten eine Verbesserung der Bachsohlenstruktur zu erreichen.
Bereits bei einer früheren Maßnahme wurde durch die Entfernung eines Absatzes eine Durchgängigkeit zwischen der „Oberen Bära" und dem einfließenden „Burtelbach" geschaffen.
Außerdem verbessert sich der Wasserstand des Fließgewässers durch die vermehrte Zuführung von Quell- bzw. Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet, entsprechend der natürlichen Regenwasserbewirtschaftung.

Neben der Verbesserung des Fließgewässers und der Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote (siehe Ziffer 7.2) innerhalb des Plangebiets sind weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen. Dabei sollen zur Unterstützung des heimischen Fledermausvorkommens im nähern Umfeld zum Plangebiet 3 Fledermauskästen angebracht werden.
Gleichzeitig soll durch das Anbringen von 6 Nistkästen im Bereich des Plangebiets eine Erhöhung des Nistplatzangebots für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter erreicht werden. Dabei kommen verschiedene Nistkastentypen (Starenhöhle, Nisthöhle, Halbhöhle) zur Ausführung.

Um den Lebensraum für Reptilien zu verbessern sollen am Rande des Plangebiets Steinriegel aufgeschichtet werden.
Als weitere Minimierungsmaßnahme ist die Baulandfreimachung im Winterhalbjahr vorgesehen, damit die Beeinträchtigung möglicherweise vorhandener Fledermäuse in ihren Tagesquartieren, die Beeinträchtigung von Haselmäusen sowie die Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit so gering wie nur möglich ausfällt.

7.2 Pflanzgebote

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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Verkehrsbegleitgrün

Zur Eingrünung der Erschließungsstraße des Gebiets und des geplanten Parkplatzes sind an den vorgesehenen Baumstandorten heimische großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 18/20) mit einem Kronenansatz H=2,50 m zu pflanzen. Es sind Linden, Ahornarten (Bergahorn und Spitzahorn) und Eichen zu verwenden
Im Unterwuchs sind Zwergsträucher oder Stauden mit einer Höhe von bis zu 0,5 m zu pflanzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücksflächen

Die mit PFG 2 gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge 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 .

Pflanzgebot 3 (PFG 3) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Allgemeines Pflanzgebot Hausgärten

Je Baugrundstück ist die jeweils entsprechend der Plandarstellung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Dazu sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Solitär, Mindestumfang 14-16, 3 x verpflanzt im Ballen). Die Standorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen Gründen erforderlich ist.
Zusätzlich sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4 (PFG 4) § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Öffentliche Grünfläche und Schutzstreifen der E-Freileitung am westllichen Rand des Baugebietes

Die öffentliche Grünfläche dient als Puffer und Lärmschutzzone zur Ortsdurchfahrt im Zuge der L440. Der Schutzstreifen der E-Freileitung soll als Grünzone angelegt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Plandarstellung auf mindestens 80 % der Fläche eine dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50) zur Eingrünung einer eventuell erforderlichen Lärmschutzwand zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Im Bereich des Schutzstreifens ist eine niedere Strauch- und Heckenbepflanzung bis max. 3 m Höhe vorgesehen.
Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost u.ä. dienen.

7.3 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB

Die im Baugebiet vorhandenen Solitärbäume sind, soweit es die geplante Bebauung erlaubt, zu erhalten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

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

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)

Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.
Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Bei Leitungsrechten zugunsten der EnBW Regional AG wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit einem Leitungsrecht (Schutzzone) bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig ist.

10. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4,11 und Abs.6 BauGB)

Im Bereich der geplanten Parkfläche und der öffentlichen Grünfläche wird ein Zufahrtsverbot von und zur Ortsdurchfahrt im Zuge der L440 festgelegt.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

11.2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.

11.3 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten. Da mit der Bära ein Vorfluter zur Verfügung steht, kann das Regenwasser direkt über einen bestehenden RW-Anschluss entwässert werden.

Gleiches gilt für die Quellzuleitung, die früher für den Betrieb der Färberei genutzt wurde.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999.
Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

13. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

13.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

13.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab
die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.

1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.

1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.

1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

1.5 Bauliche Vorkehrungen zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

E. HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

Das geplante Baugebiet liegt direkt an der Ortsdurchfahrt im Zuge der L440.

Durch die vorhandene Verkehrsdichte ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen. Die Stadt wird nur in einem begrenzten, noch festzulegenden Umfang, Schallschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche entlang der L440 durchführen.
Weitere für die Wohnnutzung erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherren selbst durchzuführen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (Nov.1989) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen. Wird beim Einzelnachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass geringe Lärmbelästigungen an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (3) reduziert werden.
Im gekennzeichneten Bereich ist für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zur Straße haben, der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die Schalldämmung der Außenbauteile darf durch die Lüfter nicht verschlechtert werden.
Die schalltechnischen Anforderungen an die Bebauung sind der schalltechnischen Stellungnahme des Büros ISIS, Manfred Spinner vom 13.09.2010 zu entnehmen.

Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind daher Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

F. HINWEISE ZUM TRUPPENÜBUNGSPLATZ „HEUBERG“

Das geplante Baugebiet befindet sich Einwirkungsbereich des militärischen Truppenübungsplatzes „Heuberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit störenden oder belästigenden Schallimmissionen aufgrund des Übungsbetriebes bei Tag und Nacht zu rechnen ist.
Die Planung von sämtlichen Gebäuden und Bauteilen erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen, sodass Rechtsansprüche gegen den Bund oder die Gemeinde, die mit Beeinträchtigungen durch den Übungsbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherren selbst durchzuführen.

.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 13.09.2010

Faigle, Stadtamtmann
Stadtbauamt Meßstetten

Stadt Meßstetten 17 Zollernalbkreis

Meßstetten, den 20.09.2010

Mennig, Bürgermeister