Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 2

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasserfuhr“ Stadtteil Unterdigisheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 05.03.2015 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) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank – und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.

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.

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

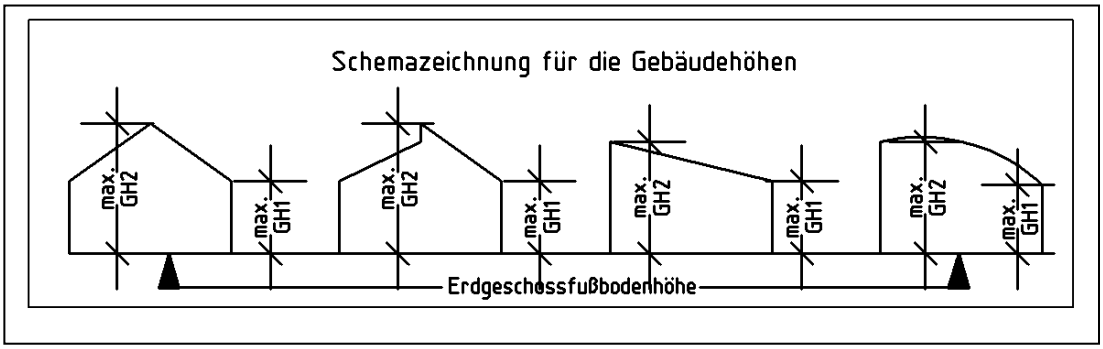
2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): EFH1 und EFH2 entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.
Erdgeschossfußbodenhöhe 1, EFH1
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0.50 m über dem höchsten Punkt des mit dem geplanten Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen.

Erdgeschossfußbodenhöhe 2, EFH2
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0.50 m über dem Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg) liegen, gemessen auf der Senkrechten in der Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück an 2 Seiten an der Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

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, bei einseitig abfallenden Dachflächen der tiefste untere Schnittpunkt, festgelegt für das Hautdach.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z,B, Oberkante Firstziegel), bei einseitig abfallenden Dachflächen der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit OK Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.



Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 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 **GH2** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.00 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 7.00 m, bei Flachdächern 6.20 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 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 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 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 Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes öffentliche Grünbereiche vorgesehen.

Dazu zählen die angelegten Grünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen in Verbindung mit den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, so dass ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün entsteht.

Der an der nordwestlichen Grenze vorhandene Wassergraben mit seiner begleitenden Flora wird durch einen breiten Grüngürtel geschützt. Der Rand der geplanten Bebauung wird allseitig eingegrünt.
Weiterer Ausgleich und Ersatz für die in Anspruchnahme der Flächen ist außerhalb des Bebauungsplangebietes geplant.

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes gerecht zu werden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, hat die Stadt Meßstetten das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen-Weilstetten, mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes und Grünordnungsplanes beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „Grünordnerischen Festsetzungen“ beschrieben und festgelegt.
Der Umweltbericht und Grünordnungsplan ist als Anlage 5 ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. 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. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Entwicklung eines Feldgehölzes mittlerer Standorte

Zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist auf der mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ein Feldgehölz zu entwickeln. Die Sträucher (Qualität 60 - 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) sind entsprechend der ***Pflanzliste 1*** auszuwählen. Sie sind mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend zu den Sträuchern ist mindestens alle 10 m ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (***Pflanzliste 2***, Solitär, Mindeststammumfang 14 - 16, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Säume der Maßnahmenfläche sind alle 2-3 Jahre durch späte Mahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
Zur Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche die entsprechend dargestellten heimischen und standortgerechten Bäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) und Sträucher (mind. 2-reihig, Abstand von 1,00 x 1,50 m, Qualität 60 - 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der ***Pflanzliste 1 bzw. 2*** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist das Anlegen einer Baumgruppe (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend der Plandarstellungen vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine mehrschürige, artenreiche Wiese zu entwickeln. Zur Verbesserung der Aufenthalts-funktion für Familien sollen einige Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten aufgestellt werden.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Einzelbaumpflanzungen und Entwicklung von Krautsäumen

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 3 gekennzeichneten Flächen ist zur Eingrünung des Wohngebietes eine Bepflanzung mit heimischen, großkronigen Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen.
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit heimischem Bewuchs (Hecken, Bodendecker, Stauden o.ä) zu gestalten. Dieser darf an den Straßeneinmündungen nicht höher als 80 cm sein, so dass eine Sichtbeeinträchtigung vermieden wird.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

Eingrünung Kontaktbereich zwischen Erschließungsstraßen/ Fußweg und Grundstücksflächen
Die innerhalb der Planzeichnung als PFG 4 gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mind. 2 m zu begrünen. Diese Flächen sind vorzugsweise mit Sträuchern der ***Pflanzliste 1*** (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) und Bäumen der ***Pflanzliste 2*** (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind nicht zugelassen.
Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.
Von Erdkabeln, die im Kontaktbereich oder parallel zur Grenze in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ist mit hochstämmigen Bäumen ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.
Diese Regelung gilt nur, wenn der Kontaktbereich eines Grundstückes mindestens 10 m beträgt.

Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten
Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum *der* ***Pflanzliste 2*** oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der ***Pflanzliste 4*** (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher der ***Pflanzliste 1*** (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Bäume von PFG 4 können angerechnet werden.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MAßNAHME M 1
Entwicklung eines Schutzstreifens entlang des Sickergrabens und des geschützten Biotops sowie Erhalt der Magerwiese mittlerer Standorte
Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf der mit **M 1** gekennzeichneten Fläche eine naturnahe und standorttypische Eingrünung des Wohngebiets vorgesehen, welche einen 15 bis 22 m breiten Schutzstreifen angrenzend an den Grabens auf sickerquelligem Standort bzw. an das geschützte Biotop nach § 32 NatSchG BW einnimmt.

Hierzu ist der Bestand nasser Hochstauden entlang des Grabens zu erhalten und in einer Breite von einem Meter entlang des Fließgewässers weiter zu entwickeln. Die Entwicklung der krautigen Vegetation kann spontan erfolgen. Die Pflege hat alle 2-3 Jahre durch eine späte Mahd im Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.
In Anlehnung an die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte sind gruppenweise heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der ***Pflanzliste 1 bzw. 2*** zu pflanzen.

Die Bereiche zwischen Hochstauden und Gehölzen sind als Magerwiese mittlerer Standorte sowie im Bereich des geschützten Biotops als Nasswiese zu erhalten. Hierzu ist jährlich eine ein- bis zweimalige Mahd ab Ende Juni vorzunehmen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.

MAßNAHME M 2
Entwicklung von Gehölzgruppen, nassen Hochstaudenfluren und Röhrichten im Bereich der Entwässerungsgräben und der Retentionsmulde

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind zur Begrünung der Entwässerungsgräben abschnittsweise heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität

60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) der ***Pflanzliste 3*** alternierend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nahe der Retentionsmulde ist das Pflanzen heimischer Laubbäume der ***Pflanzliste 2,*** in

Anlehnung an die im Plan dargestellten Standorte (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) in die Grüngestaltung mit einzubeziehen.

Die gehölzfreien Flächen sind zu Hochstaudenfluren, Röhrrichten oder Seggenrieden zu entwickeln. Die Entwicklung der krautigen Vegetation kann spontan erfolgen.
Die Pflege der gehölzfreien Flächen sieht alle 2-3 Jahre eine späte Mahd im Herbst vor. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

7.4 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Bestehende § 32 Biotope sind innerhalb des geplanten Geltungsbereichs nicht vorhanden.

7.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan enthaltenen Grün- bzw. Retentionsflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasserfuhr“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

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. Eine Änderung oder Aufhebung der Nutzungsbeschränkung ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers zulässig.
Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

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

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

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

10.3 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.

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

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.
Anfallendes Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.
Entlang der südwestlichen Grenze der geplanten Bebauung wird eine zentrale Retention angelegt, bevor das Oberflächenwasser der Bära als Vorfluter zugeleitet wird.
Die gesamte Entwässerungskonzeption ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

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.

Dem Wasseramt beim Landratsamt Zollernalbkreis wurde eine Entwässerungskonzeption Vorgelegt, welches zugestimmt wurde und die bei der Entwässerungsplanung zu beachten ist.

12. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

12.1 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.

12.2 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. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

1.1 Es wird empfohlen, bei ungegliederten, fensterlosen Wandflächen eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zur Landesstraße 440 und zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“.
Durch den Verkehrslärm und die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen.
Die von der L440 ausgehende Lärmbelastung wurde durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Riedlingen untersucht. Daraus ergeben sich keine Notwendigkeit und keine Nachweispflicht von Lärmschutzmaßahmen an den Gebäuden. Auf das dies bezügliche Gutachten vom 30.01.2014 A 1334 wird verwiesen.
Neben dem Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“ befinden sich in nordöstlicher Richtung des Baugebietes die Außenfeuerstellungen Königsbohl, Wiedenäcker und Bohl. Mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Übungsbetrieb ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Aufgrund dieser Sachlage können keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden.
Daraus eventuell notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärminnenwerte im Gebäude sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen. Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Die geplanten Baugrundstücke liegen unterhalb einer Hanglage. Infolge von Starkniederschlägen ist vom nordöstlich gelegenen Hang mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen.
Für die geplanten Wohngebäude werden grundsätzlich entsprechende Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 05.03.2015 Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 3
Satzung der Stadt Meßstetten über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasserfuhr“ im Stadtteil Unterdigisheim

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Meßstetten am zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasserfuhr“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasserfuhr“.

2. Dachform und Dachausbildung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung: 0-38°.

2.2 Dacheindeckung : (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.
Für Dächer bis 20 ° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitunssystem erfolgt.
Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau und anthrazit.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

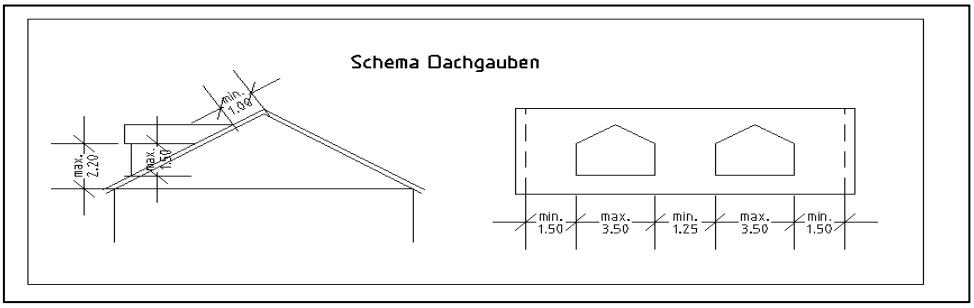
Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

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/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung sind zulässig.



Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.
Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.
Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.
Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 2,00 qm nicht überschreiten.
Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.
Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.
Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.
Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.
Werbeanlagen neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.
Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig
Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am oder auf dem Gebäude zulässig.
Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Erdkabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.
Für Leitungen der Kommunikations- und Fernmeldeversorgung (sogenannte TK-Linien) gilt dieses Verbot allerdings nur auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes und nicht auf den öffentlichen, straßenrechtlich gewidmeten Grundstücken (öffentliche Straßen und Gehwege).
Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.
Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.
Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 1,20 m hoch sein.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.
Einfriedungen an öffentlichen Straßen ohne getrennt angelegte Gehwege, sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.
Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.
Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.
Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.
Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 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.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.
Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meßstetten, den 05.03.2015 Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten Mennig, Bürgermeister