

Landkreis Sigmaringen

Stadt Meßkirch

Bebauungsplan „Ablachblick II“ Gemarkung Ringgenbach



Stand
07.10.2024

Auftraggeber: Stadt Meßkirch
Conradin-Kreutzer-Straße 1
88605 Meßkirch
Tel. 07575 / 206-0

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2698

Inhaltsverzeichnis

1. SATZUNG	7
2. VERFAHRENSVERMERKE	8
3. RECHTSGRUNDLAGEN	9
4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	10
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen	10
4.2.4. Grundflächenzahl	10
4.2.5. Zahl der zulässigen Vollgeschosse	10
4.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.2.7. Bauweise	11
4.2.8. Verkehrsflächen	11
4.2.9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	11
4.2.10. Garagen, Carports und Stellplätze	11
4.2.11. Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.2.12. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen	12
4.2.13. Versorgungsflächen	12
4.2.14. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	12
4.2.15. Private Grünflächen	13
4.2.16. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.2.17. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	15
5. HINWEISE	16
5.1. Denkmalschutz	16
5.2. Bodenschutz	16
5.3. Geotechnik	16
5.4. Wasserrecht und Bodenschutz	17
5.5. Immissionsschutz	19
5.6. Klimaschutz durch Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase	19
5.7. Fassadenbegrünung	19
5.8. Abfallbeseitigung	19

5.9.	Baumpflanzungen	20
5.10.	V 1: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)	20
5.11.	Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) sowie grundlegende Vermeidung der Entfernung von Gehölzen (V2)	20
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6.1.	Räumlicher Geltungsbereich	21
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.2.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	21
6.2.1.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	22
6.2.2.	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	22
6.1.	Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	23
6.2.	Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 LBO	23
6.3.	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO	23
7.	§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	24
8.	BEGRÜNDUNG	25
8.1.	Lage des Plangebietes	25
8.2.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	26
8.3.	Einordnung in die Bauleitplanung	26
8.4.	Bebauungsplanverfahren	28
8.5.	Bestand	29
8.6.	Städtebauliches Konzept	30
8.7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	31
8.8.	Textliche Festsetzungen	31
8.8.1.	Art der baulichen Nutzung	31
8.8.2.	Maß der baulichen Nutzung	31
8.8.3.	Anzahl der Wohnungen	31
8.8.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	31
8.8.5.	Bauweise	32
8.8.6.	Erschließung und Verkehrsflächen	32
8.8.7.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	32
8.8.8.	Garagen, Carports und Stellplätze	32
8.8.9.	Nebenanlagen	32
8.8.10.	Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen	32
8.8.11.	Versorgungsflächen	33
8.8.12.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	33
8.8.13.	Private Grünflächen	33

8.8.14.	Begründung der Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
8.8.15.	Freileitungen	34
8.9.	Örtliche Bauvorschriften	34
8.9.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	34
8.9.1.	Werbeanlagen	35
8.9.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	35
8.9.3.	Antennen	35
8.9.4.	Stellplatzverpflichtung	36
8.9.5.	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke	36
9.	FLÄCHENBILANZ	36
10.	ANHANG	37

1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch den Bebauungsplan „Ablachblick II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.11.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom 07.10.2024
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 07.10.2024
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 07.10.2024

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 07.10.2024
2. Umweltreport vom 07.10.2024

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Meßkirch, den 22. NOV. 2024




 Bürgermeister Arne Zwick

2. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	08.10.2019
2.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	20.07.2021
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	23.07.2021
4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	02.08.2021 bis 03.09.2021
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	02.08.2021 bis 03.09.2021
6.	Beschluss zur Heilung und Fortführung des Verfahrens gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB	14.05.2024
7.	Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des neuen Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung sowie Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14.05.2024
8.	Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	03.06.2024 bis 05.07.2024
9.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	12.11.2024
10.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	22. NOV. 2024

3. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November (GBl. S. 422)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26).

4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Ablachblick II“ ist die Planzeichnung vom 15.12.2019 maßgeblich.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1
BauGB

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Anlagen im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1
BauGB
i.V. mit §§ 16 –
20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie die maximale Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Sattel- / Pultdach bzw. maximale Attikahöhe (AH) bei Gebäuden mit Flachdach gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3
BauGB i.V. mit §
18 BauNVO

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe aller Gebäude bezieht sich auf die Höhe der Straßenachse (Straßenmitte) senkrecht gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte. Sofern sich keine Straßenachse mittig vor einem Gebäude befindet, bezieht sich die EFH auf den nächstgelegenen Punkt im Straßenraum. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung beispielhaft eingetragen. Der tatsächliche Bezugspunkt für die EFH muss bei Bauantrag von einem Vermesser nachgewiesen werden. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Energiegewinnungs-, oder Antennenanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

4.2.4. Grundflächenzahl

§ 19
BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag im WA1 und WA2 auf 0,4 und im WA3 auf 0,35 festgesetzt.

4.2.5. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20
BauNVO

Im WA1, WA2 und WA3 sind gemäß Planeintrag zwei Vollgeschosse zulässig.

4.2.6.Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile (<20% der Fassadenfläche) können über die Baugrenze bis zu 3 Meter hinausragen.

§ 9 (1) Nr. 2
BauGB
i.V. mit § 23
BauNVO

4.2.7.Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

§ 9 (1) Nr. 2
BauGB
i.V. mit § 22
BauNVO

4.2.8.Verkehrsflächen

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 (1) Nr. 11
BauGB

– **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur K 8242 festgesetzt. Die Zufahrten und Zugänge zu den anliegenden Grundstücken von der K 8237 werden nicht gestattet.

§ 9 (1) Nr.4, 11
und (6) BauGB

4.2.9.Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

– **Sichtfelder**

Gemäß Planzeichnung sind an den Ausfahrten Sichtfelder festgesetzt. Das Sichtfeld ist von jeglichen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 9 (1) Nr. 10
BauGB

4.2.10.Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Carports, Garagen sowie offenen Stellplätzen (auch verkehrsfreie Bauvorhaben gem. § 50 Abs. 1 LBO), die senkrecht zur Erschließungsstraße angeordnet sind, ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. In paralleler Anordnung der Stellplätze, Garagen und/oder Carports zur Straße ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Im Stauraum ist kein Stellplatznachweis für erforderliche Stellplätze zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4
BauGB i.V. mit
§§ 12, 21a Abs.
2 und § 23
Abs. 5 BauNVO

4.2.11. Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6
 BauGB

Die maximale Anzahl der Wohnungen wird bei den Einzel- und Doppelhäusern auf zwei festgesetzt, und bei den Mehrfamilienhäusern im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches auf fünf.

4.2.12. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13
 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

4.2.13. Versorgungsflächen

§ 9 (1) Nr. 12
 BauGB

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist eine zusätzliche Umspannstation erforderlich. Diese soll an der Haupterschließung im Plangebiet erstellt werden. Die Standorte werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation in der Planzeichnung festgesetzt. Zu den Umspannstationen ist ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße erforderlich.

4.2.14. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10
 BauGB

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung muss im Norden des Geltungsbereichs einen Anstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 8237 von Bebauung freigehalten werden.

Auf diesen Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO 1990) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BaunVO 1990).

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8237 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO 1990) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen, Carports, Umgrenzungsmauern, Gartenhäuser und Toranlagen o.ä. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BaunVO 1990). Stellplätze, Zaunanlagen, Lagerflächen, Sickermulden und Siekerbecken sind dann zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden und wenn die Abstände zum Fahrbahnrand der K 8237 so gewählt werden, dass Schutzeinrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden. Demnach ist bei deren Neuanlage je nach Gefährdungsstufe ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8237 einzuhalten.

4.2.15. Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15
 und
 25a BauGB

Gemäß Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt.

4.2.16. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20
 BauGB

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain.

- Verbot von Kies- und Schottergärten

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden, als Garten- und Grünflächen mit heimischen und standorttypische Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen anzulegen und zu pflegen.

- Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig herzustellen, d.h. sie sollen entweder:

- zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung einen Abstand von 10 cm einhalten,
- als Hecken ohne zusätzlichen Zaun o.Ä. angelegt sein, oder
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm Umfang in einen Abstand von höchstens 12 m einhalten.

Auf die Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 6.2.2 wird hingewiesen.

- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich sind so auszuführen, dass ein Risiko auf Vogelschlag minimiert wird:

- Bei Glasscheiben von mehr als 2 m² und bei freiem Glas (bspw. Brüstung o.Ä.): Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Haupt et. Al., 2012).

- Insektenschutz

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein.

- Dachmaterialien

Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen dürfen nur mit einer Beschichtung verwendet werden, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Fallrohre, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

- Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr (zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Rodung sollte zudem nur erfolgen, wenn die Entfernung der Gehölze für das Vorhaben von essenzieller Bedeutung ist.

- Anbringen von Nistkästen

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz, sind auf Flurstück 251 fünf Nistkästen anzubringen. Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Bäumen anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung und Gewährleistung eines freien Anflugs. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der genauen Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen müssen im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings nach der Anbringung auf Belegung durch Tiere geprüft werden. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Anbringung exakt bestimmt, per GPS erfasst und fotografisch dokumentiert.

4.2.17. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB

- Pflanzgebote

Gemäß Planzeichnung werden Pflanzgebote für Baumpflanzungen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste im Anhang festgesetzt. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Damit verbundene Einschränkungen sind zu dulden. Der Pflanzstandort kann von der Darstellung der Planzeichnung um bis zu 3,00 m abweichen, sofern die Verschiebung parallel zu den Straßen erfolgt. Neue Bäume entlang der Kreisstraße 8237 sollen im Abstand von mindestens 7,5 m vom Fahrbahnrand gepflanzt werden.

Zusätzlich ist pro angefangenen 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

- Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung wird für Dächer von Haupt- und Nebengebäude in Flachdachbauweise und auch für flachgeneigte Satteldächer bis 8° Dachneigung verpflichtend festgesetzt (Substratstärke min. 10 cm).

5. HINWEISE

5.1. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) zur Vermeidung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen:

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Kreisarchäologie oder das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

5.2. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Es ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen, falls sich bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) ergeben.

5.3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der unteren Süßwassermolasse, die von Lössführender Fließerde sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist insbesondere im Bereich von ehemaligen Rohstoffaufbauflächen zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonigschluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Verwitterungs- und Umlagerungssedimente ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.4. Wasserrecht und Bodenschutz

- Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Oberschicht versickert oder aufgefangen werden (Regenüberlauf, Retentionsbecken, Zisternen o.ä.) unter Prüfung der Belastung kann dieses Regenwassers gedrosselt in den natürlichen Vorfluter abgeleitet werden.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ringgenbach ist mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen. Sofern es kein bestehendes Wasserrecht für die Einleitung des Planbereichs gibt, ist dieses zu beantragen.

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Brauchwasser zu bauen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgte anzusetzen:

- Gartenbewässerung ca. 2 m³
- Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m³
- Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Reinigungszwecke > 5 m³

- Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

- Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Altablagerungen

Wird bei Bauarbeiten auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt- zu verständigen.

- Baustellenabwicklung

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren

Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Die humosen Oberböden sind von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringen Befahrungen und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden.

Die humosen Oberböden auf Grundstücksteilen, deren Geländehöhe für die künftige Nutzung verändert werden soll (Geländennivellierung oder Geländeterrassierung), sind abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau auf dem neuen Niveau ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Nivellierung/Terrassierung erfolgt im Unterboden. Gegebenenfalls muss die Geländennivellierung oder -terrassierung in geeigneten Bauabschnitten erfolgen.

Abgeschobene oder ausgehobene Unterböden sind in separaten Mieten, ggfs. getrennt nach Bodenarten, zu lagern. Diese Mieten dürfen eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten.

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Freigelegte, verdichtungsempfindliche Unterböden sind ggfs. vor übermäßiger Verdichtung zu schützen. Dazu sind z.B. Baustraßen anzulegen oder Baggermatratzen o.ä. anzulegen. Baustraßen sind nach Abschluss der Arbeiten vollständig zurückzubauen.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. Aufgetretene Schadverdichtungen im Bereich nicht abgeschobener humoser Oberböden oder neu eingebauter Böden sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdauffüllungen im Außenbereich“ zu beachten.

5.5. Immissionsschutz

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „LAI-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.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

An das Wohngebiet grenzt nördlich die Ortsdurchfahrt von Ringgenbach an. Für Gebäuden entlang der K 8237 umgesetzt werden sind die Lärmemissionen des Straßenverkehrs zu berücksichtigen und es sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Schallschutzfenster, schalloptimierte Raumanordnung ect. im Einzelfall vorzusehen.

5.6. Klimaschutz durch Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase

Aus Klimaschutzgründen ist es sinnvoll die Energieversorgung der Wohnhäuser so weit wie möglich durch regenerative Energien und Wärmenutzung zu decken.

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil regenerativer Energien auf 14 % zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

5.7. Fassadenbegrünung

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden Fassadenbegrünungen mit der Verwendung von geeigneten Arten empfohlen.

5.8. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln-“ jeweils in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 9. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5.9. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).

Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Von Bepflanzungen dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr auf der K 8237 ausgehen. Nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug- Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ ist bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8237 einzuhalten.

5.10. V 1: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

5.11. Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) sowie grundlegende Vermeidung der Entfernung von Gehölzen (V2)

Der Erhalt und Schutz der nach §30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotope ist „Feldgehölz Lange Äcker O Ringgenbach“ (Biotop-Nr. 180214372259) und „Feldhecke am nordöstl. Ortsrand Ringgenbach“ (Biotop-Nr. 180214372257) durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen.

Alle Ergebnisse sind in geeigneter Form zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch den Bebauungsplan „Ablachblick II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung nur Sattel- (SD) oder Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung < 40° und Flachdächer (FD) zulässig. Nebengebäude können eine abweichende Dachform aufweisen.

- Dachmaterialien

Die Hauptgebäude sind mit Materialien in roter bis brauner, schwarzer, grauer oder anthraziter Farbgebung einzudecken. Dachflächen sind nicht spiegelnd auszuführen. Photovoltaikflächen sind hiervon ausgenommen.

- Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig. Diese dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten. Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten bzw. Dachgauben zugelassen.

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) nur in und eng parallel zu der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern vom direkt erschließenden Verkehrsraum nicht sichtbar aufgeständert. Die Dachbegrünung wird verpflichtend festgesetzt, kann aber mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

Ausnahmen bezüglich der Sichtbarkeit können auf Nachweis zugelassen werden, sofern keine Alternative zur Deckung der gesetzlich erforderlichen Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien möglich ist.

- Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Außenwände sind zu verputzen, mit regional vorkommendem Naturstein, oder Ziegel zu verblenden, mit Holzverschalung, oder Fassadenplatten zu verkleiden. Fassaden können begrünt werden.

Natürliche Farbtöne sind zu bevorzugen, es sind unaufdringliche, erdige bis pastellige Farbtöne zu wählen. Je Bauvorhaben sind nicht mehr als 3 unterschiedliche Farbtöne an der Außenhülle zulässig.

6.2.1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehend außerhalb des Gebäudes sind bis auf einer Höhe von 2,00 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an oder auf Dachflächen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig

6.2.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- Gestaltung von Stellplätzen und Garagenvorplätzen

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Platten mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

- Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

- Müllbehälterstandplätze

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

- Gestaltung von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen, Sockelmauern oder andere, den Verkehrsfluss beeinträchtigenden Einbauten oder Maßnahmen, errichtet werden. Zulässig sind jedoch Beleuchtungskörper und Schaltkästen. Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt (Sichtdreieck).

Gemauerte Einfriedungen und Stützmauern müssen sich in Gliederung, Material und Farbe dem Straßenbild anpassen. Sie sind in ortsüblichem Naturstein, oder als verputztes Mauerwerk herzustellen. Zur Abdeckung dürfen nur Naturstein- & Betonplatten in Farbe und Oberflächenbeschaffenheit wie die Treppenstufen der Freitreppe verwendet werden.

- Holzeinfriedungen sind erlaubt.
- Einfriedungen aus anderen Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.
- Lebende Einfriedungen (Hecken) sind aus heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die Pflanzlisten im Anhang herzustellen.
- Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m bei einem Mindestabstand zur Grenze von 0,5m zulässig. Bei Kombinationen aus toten und lebenden Einfriedungen sind die Höhenvorgaben 1,2 Meter für tote und 1,8 Meter für lebende Einfriedungen dennoch maßgeblich.

6.1. Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist eine Dachantenne zulässig. Satelliten - Antennen sind am Gebäude bis max. 0,80 m Durchmesser zulässig. Sie sind farblich auf den Hintergrund (Farbe der Dachfläche bzw. Fassade) abzustimmen.

6.2. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Stellplätze
Bis zu 40 m ²	1,0
Über 40 m ² bis zu 80 m ²	1,5
Über 80 m ²	2,0

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

6.3. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Nachbargrenze sind Stützmauern bis max. 1,60 m Höhe, zu öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege) bis max. 1,20 m, darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1:2 zulässig. Das Gelände ist der Topografie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen. Zu öffentlichen Flächen (Straßen) ist für Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

7. § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Meßkirch, den 22. NOV. 2021
____.____.____



Bürgermeister Arne Zwick

8. BEGRÜNDUNG

8.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ringgenbach und ist ca. 1,5 ha groß. Die Fläche begrenzend verläuft im Norden bzw. Nordwesten die Kreisstraße „K8237“. Im Südosten folgt Wohnbebauung. Ansonsten schließen sich unmittelbar Wiesen und Äcker an das Plangebiet an. Der südliche Teil des Plangebiets wird von der Straße „Ablachblick“ durchquert und bietet so die künftige Erschließung.

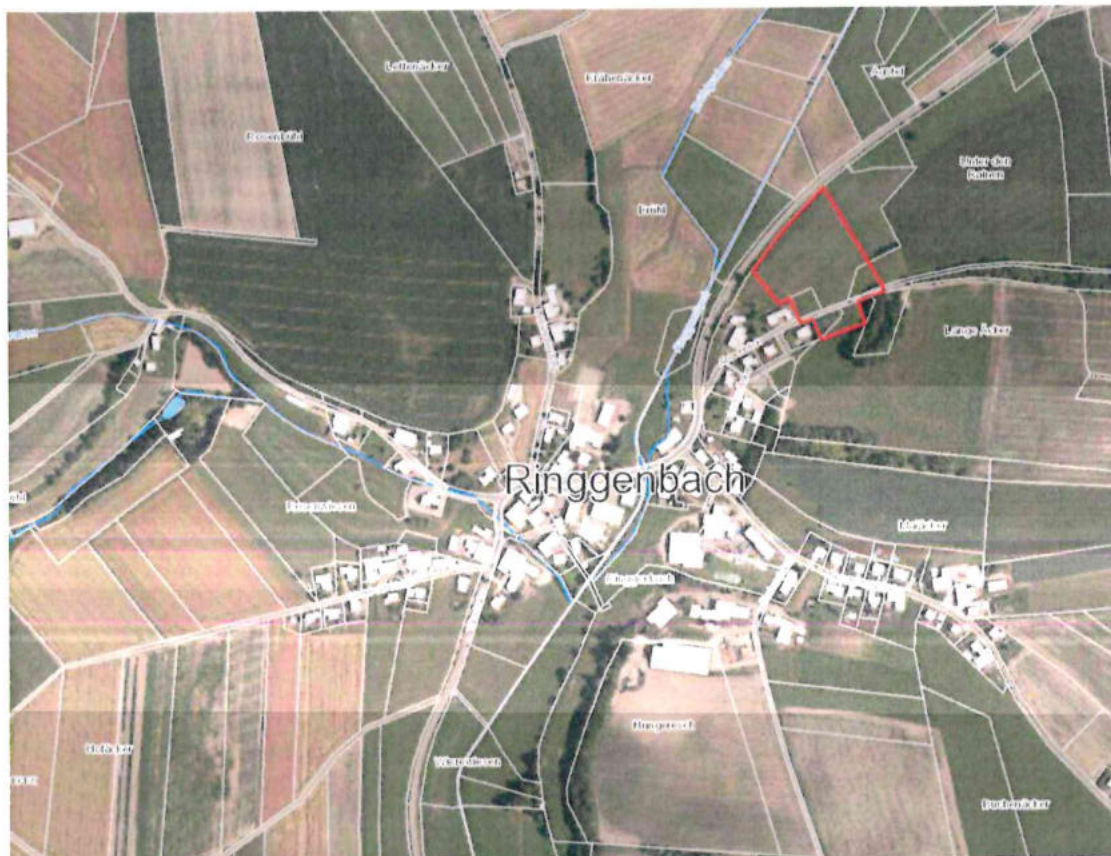


Abbildung 1 : Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Geoportal BW: 2021)

Teile der Flurstücke 60, 248/56, 248/58, 250/10 und 253/7 bilden das Plangebiet bzw. den Geltungsbereich.

- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist der Geltungsbereich im nördlichen Bereich von einem regionalen Grünzug tangiert, welcher laut Kapitel 3.1.1. Regionale Grünzüge Abs. 2 des „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Fortschreibung des Regionalplans“ von Bebauung freigehalten werden muss. Da der Bebauungsplan parzellenscharf ist, der Regionalplan jedoch nicht, kann anhand der Karte nicht eindeutig festgemacht werden, ob sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb des regionalen Grünzuges befindet oder nur nördlich an dessen Randbereich angrenzt. Die Ziele der Ausweisung eines Grünzuges nach Kapitel 3.1.0. Allgemeine Grundsätze und Ziele Abs. 2 können im Zuge der Planung gewahrt werden, indem der nördliche Teil des Geltungsbereichs gezielt von Bebauung freigehalten wird (s. Bebauungsplan Ablachblick II). Damit wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nur gering eingeschränkt, und zwar primär während der Bauarbeiten, was durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen minimiert werden kann. Da es sich um eine sehr geringe Flächeninanspruchnahme handelt, welche an bereits bestehendes Wohngebiet anschließt, kann auch davon ausgegangen werden, dass das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Siedlungsnaher Freiflächen bestehen in der Umgebung weiterhin.

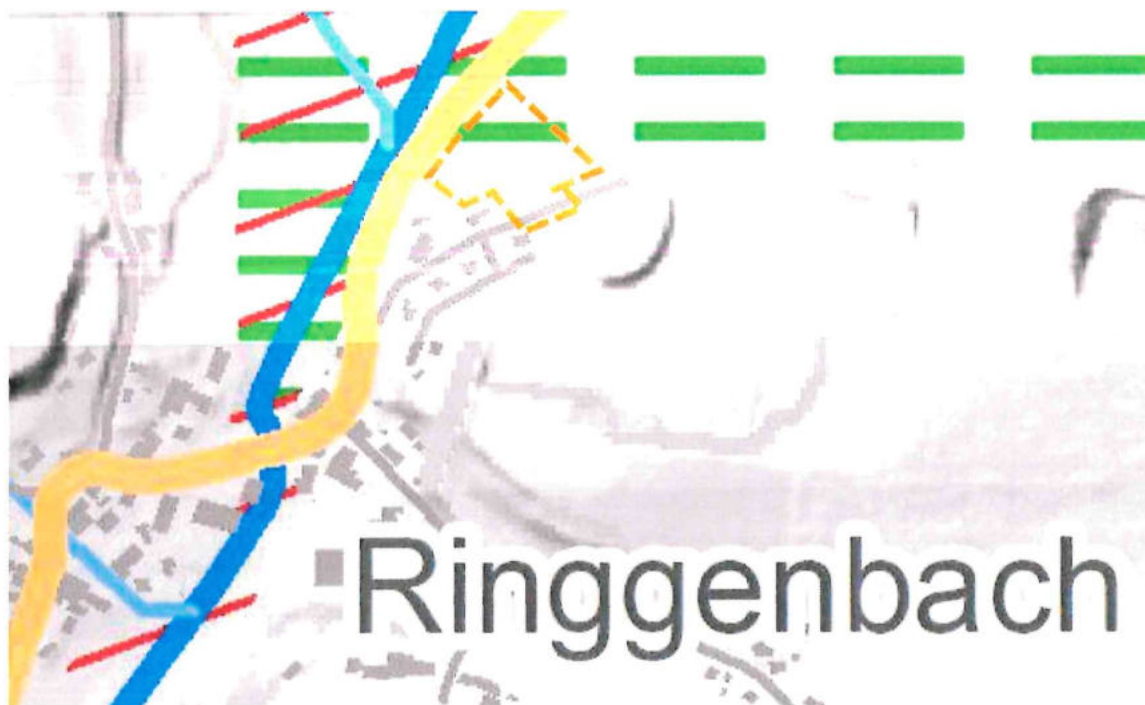


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben 2020 mit Lage des Geltungsbereiches (orange), Karte o. M.

- Flächennutzungsplan 2025 der VVG Meßkirch, Leibertingen, Sauldorf

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, bestehend aus Meßkirch, Leibertingen und Sauldorf, verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2025. Am 14.10.2014 wurde der FNP durch die „Sektorale Teilfortschreibung Wind“ ergänzt.

Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (Quelle: Flächennutzungsplan 2025 der VVG Meßkirch, Leibertingen, Sauldorf).

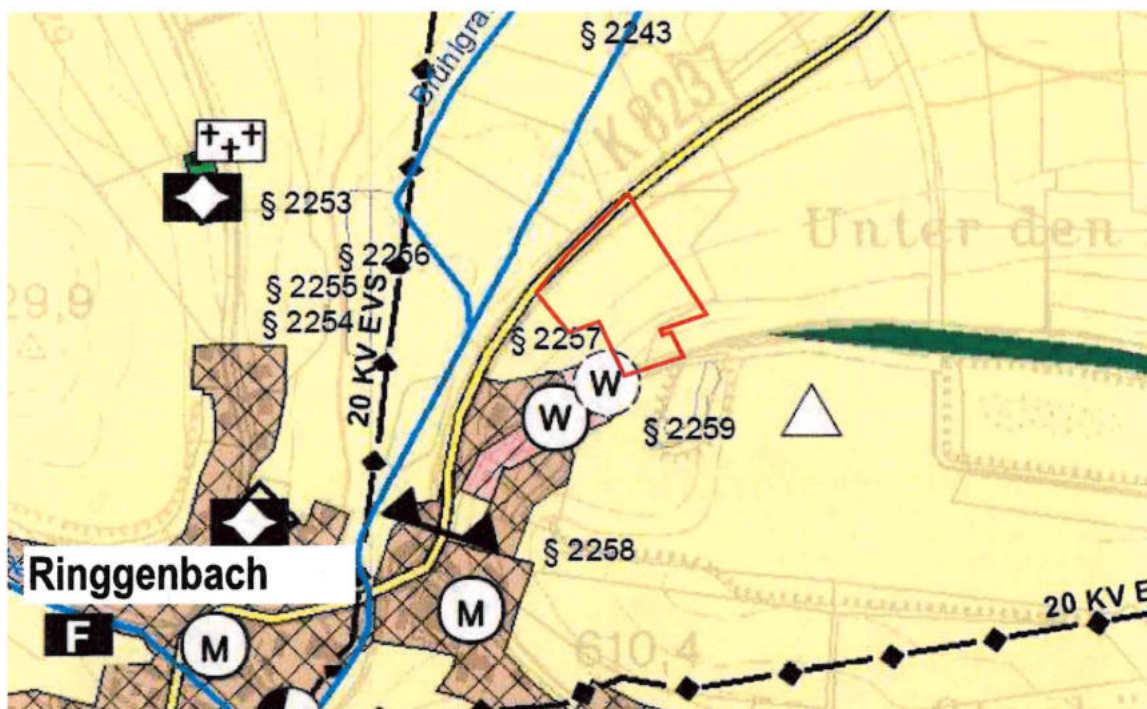


Abbildung 4: Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 der VVG Meßkirch, Leibertingen, Sauldorf; 3. Änderung, Geltungsbereich rot, Karte o.M.

8.4. Bebauungsplanverfahren

Da die Stadt Meßkirch im Ortsteil Ringgenbach über keine gemeindeeigene Baugrundstücke verfügt, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Angebot geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ablachblick II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich nach §13b BauGB entwickelt werden. Auf Grundlage des Urteils des Verwaltungsberichts ist § 13b BauGB rechtswidrig und kann nicht mehr zur Anwendung kommen. Zur Planerhaltung für laufende (nun aber blockierte) und jüngere rechtskräftige Bebauungspläne hat die Bundesregierung § 215a ins BauGB aufgenommen. Die Stadt Meßkirch beabsichtigt durch Nutzung des § 215a BauGB den Bebauungsplan durchzuführen. Die Voraussetzungen für eine Durchführung des gemäß § 215a sind gegeben, da nach Prüfung im Rahmen des Umweltreports keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

8.5. Bestand

- Nutzung

Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und unterliegt der Grünlandnutzung. Die Erschließung ist durch die bestehende Straße „Ablachblick“ gesichert.



Abbildung 5: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

- Topografie

Die Topografie des Plangebietes fällt stark von Süd nach Nord und innerhalb des Plangebietes befinden sich Hangkanten.



Abbildung 6: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

8.6. Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, die Neubebauung so anzuordnen, dass sie sich gut in die bestehende Bauungsstruktur einfügt und aufgrund der Lage am Ortsrand einen aufgelockerten, eingegrün-ten Übergang in die Natur entsteht.

Die Ortschaft Riggenbach ist geprägt von landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen mit Langhäusern und Schuppen, sodass auch größere Gebäude sich in die Umgebung einfügen. Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 21 Gebäude vor, wobei im Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper Einzelhäuser angedacht sind und im Nordwesten des Plangebietes sind 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Die Gebäude sind so angeordnet, damit die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll.

Die Topografie der Umgebung ist aufgrund der eiszeitlichen Entstehung stark bewegt. Das Gelände des Plangebiets fällt von Süd nach Nord (zum Ringgenbach) stark ab. Die Lage, Topografie und Erschließbarkeit des Geländes erfolgt über die Ringstraße mit Anbindung an die „Ablachblick“ Straße.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planstatt Senner)

8.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation für das Neubaugebiet ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz möglich und soll ausschließlich unterirdisch erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Anbindung an die der „Ablachblick II“ Straße.

8.8. Textliche Festsetzungen

8.8.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Ablachblick II“ ist es, ein Wohngebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen.

8.8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und 0,35 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügen und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen wird.

Die max. Firsthöhe wird auf 9,00 m bei einem Gebäude mit Satteldach und 6,50 m für Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist zwei festgesetzt, damit im Gebiet eine einheitliche Höhenstruktur erreicht wird.

8.8.3. Anzahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl der Wohnungen wird auf max. zwei für Einfamilienhäuser und auf max. fünf für Mehrfamilienhäuser festgesetzt, Damit können im Gebiet bis zu 46 Wohneinheiten entwickelt werden, was aus Sicht der Planer einer verdichteten aber noch ortsverträglichen Entwicklung entspricht. Für die Anzahl der Wohneinheiten müssen zudem ausreichend Stellplatz-Flächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ohne nennenswerten ÖPNV-Anschluss sind je nach Größe der Wohneinheit bis zu zwei oberirdischen Stellplätzen erforderlich.

8.8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind in Baubändern zusammengefasst, um den Bauherren bei der

Ausnutzung ihrer Grundstücke sowie bei der Positionierung der Gebäude ausreichend Freiraum zu gewähren.

8.8.5. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des städtebaulichen Entwurfs die offene Bauweise fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

8.8.6. Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließbarkeit des Geländes aufgrund der Lage und Topografie erfolgt über die Ringstraße in einer Breite von 5,50 m mit Anbindung an die der „Ablachblick“ Straße. Da erwartet wird, dass das Wohngebiet von vielen Familien mit Kindern besiedelt wird, ist die Festsetzung einer schmalen Wohnquartiersstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich „sinnvoll.

– Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrten und Zugänge zu den anliegenden Grundstücken von der K 8242 werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Grundstücken nicht über die K 8237 erschlossen werden.

8.8.7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

– Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Einmündungsbereich der Inneren Erschließung des Plangebiets in die Straße Ablachblick ein Sichtfenster festgesetzt. Innerhalb des Sichtfenster sind Sichthindernisse bis zu einer Höhe von 80 cm unzulässig.

8.8.8. Garagen, Carports und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, um zu vermeiden, dass der Straßenraum zu sehr vom ruhenden Verkehr dominiert wird. Dabei sind Garagen, Carports und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke zu gewähren. Die Festsetzung, dass mit der Parkierung ein Abstand zur Straße von mindestens 5,00 m einzuhalten ist, erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

8.8.9. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einrichtungen für Kleintierhaltung sind unzulässig, um Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

8.8.10. Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen

Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese dem gewünschten modernen Erscheinungsbild des Wohnquartiers zuwiderlaufen.

8.8.11. Versorgungsflächen

Die Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung sind Umspannstationen mit einer Grundstücksgröße von 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Zur Sicherung der Flächen ist der Netze BW eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzuräumen. Zu den Umspannstationen ist ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße erforderlich.

8.8.12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung muss im Norden des Geltungsbereichs einen Abstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 8237 aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bebauung freigehalten werden.

8.8.13. Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist entlang der privaten Grundstücke am östlichen und südlichen Ortsrand eine 2 m breite private Grünfläche als Schutzstreifen festgesetzt, um Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden. Die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone sind ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

8.8.14. Begründung der Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt zur Grundwasserneubildung bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

- Verbot von Kies- und Schottergärten

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung unzulässig. Der Ausschluss ist festgesetzt worden, um die biologische Vielfalt zu erhalten bzw. zu stärken und negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen und standorttypische Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahme dient der Erhaltung der biologischen Vielfalt und trägt zur Stärkung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes bei.

- Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

Die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen trägt zur Vernetzung der Habitate und damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Die baulichen Vorkehrungen gegen Vogelschlag werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf die Vogelwelt zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

- Insektenschutz

Die Regelungen zu Beleuchtungsanlagen werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

- Verwendung von Blechen und Metalleindeckungen

Aus Gründen des Gewässerschutzes (Verhinderung des Eintrags von Schwermetallen) dürfen flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen nur mit einer Beschichtung verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).

- Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr (zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, um die Tötung von brütenden Vögeln in Bäumen und Gebüsch zu vermeiden.

8.8.15. Freileitungen

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig, um Konflikte mit der Wohnnutzung auszuschließen.

8.9. Örtliche Bauvorschriften

8.9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Festsetzung zu den Dächern

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Sattel- (SD) bzw. Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung $< 40^\circ$ und Flachdächer (FD) zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit eine Bandbreite auf. Einschränkungen, z.B. zu den Dacheinschnitten und Gauben sowie zu den zulässigen Dachmaterialien, sind getroffen worden, um trotz der gewünschten Vielfalt einen gewissen gestalterischen Anspruch umsetzen zu können.

- Dachbegrünung

Ein wichtiger Beitrag zur Begrünung des Gebiets kann eine Dachbegrünung leisten, die bei flachen Dächern und flachgeneigten Satteldächern bis 8° Dachneigung verpflichtend festgesetzt wird. Insbesondere in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Dachbegrünung wichtig. Ergänzend trägt sie dazu bei, das Kleinklima zu verbessern.

- Fassadengestaltung

Die Fassade eines Gebäudes prägt in besonderem Maße den öffentlichen Raum. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig, damit ein harmonisches Einfügen der Gebäude in ihre Umgebung gewährleistet ist und der Lage des Plangebiets am Ortsrand Rechnung getragen wird.

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Um insgesamt eine aktive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen, sind zudem Brauchwasserkollektoren zulässig.

8.9.1. Werbeanlagen

Die Einschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der gewünschte Charakter eines Wohngebietes gesichert wird. Die zulässige Form und Größe ermöglicht es in ausreichender Form, auf etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, hinzuweisen.

8.9.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Diese würden das Erscheinungsbild des Wohngebiets negativ beeinflussen.

- Müllbehälterstandplätze

Die Festsetzungen zu den Müllbehältern haben gestalterische Gründe, ein Schutz gegen die direkte Sonneneinstrahlung vermeidet gerade im Sommer zudem eine Geruchsbelästigung.

- Einfriedungen

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im öffentlichen Raum aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

8.9.3. Antennen

Die Einschränkung zu Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen getroffen.

8.9.4. Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Meßkirch ist eine Stadt in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Die Anzahl der herzustellenen Stellplätze ist auf Basis der Wohnflächenberechnung zu ermitteln. Für Single-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße bis zu 40 m² ist nur ein Stellplatz erforderlich. Bei Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 40 bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze und bei Wohneinheiten mit einer Größe über 80 m² sind 2 Stellplätze erforderlich. Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

8.9.5. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

Die Festsetzungen zu den Stützmauern erfüllen einen gestalterischen Zweck, so sollen verträgliche Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen entstehen. Außerdem sollen Eingriffe in das Schutzgut Boden möglichst geringgehalten werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	12.033	75,90 %
Private Grünfläche	1760	11,10
Versorgungsfläche	60	0,38
Straßenverkehrsfläche	2002	12,62 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	15.855	100

Meßkirch, den 22. NOV. 2024


Bürgermeister Arne Zwick

10. ANHANG

- **Planteil Bebauungsplan**
- **Umweltreport**
- **Pflanzlisten**

Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) (eingeschränkt)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Straucharten für Heckenpflanzungen

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Obsthochstämme

Um eine Gefährdung durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten, im Pflanzgebot ausgeschlossen: Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreicher Weinbirne".

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bitterfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bahnäpfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Engelsberger	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Glockenäpfel	Palmischbirne	o.ä.
Maunzenäpfel	o.ä.	
Schwäbischer Rosenäpfel		
o.ä.		

Pflanzliste Blühstreifen

Zur Anlage der Blühstreifen im Geltungsbereich ist eine Saatgutmischung mit mindestens 50% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 1 - 2 g/m² auszusäen. Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenszusammensetzung zu achten.

Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, Syringa oder Saaten Zeller.

Die Saatgutmischung sollte bspw. u.A. folgende Arten beinhalten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpfschotenklee
<i>Lychnis viscaria</i>	Pechnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart

Pflanzliste Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Geltungsbereich ist eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² auszusäen (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine Standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten.

Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

Die Saatgutmischung sollte bspw. u.A. folgende Arten beinhalten und kann um Sedumarten bis zu 50 % erweitert werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpötchen
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Thymianblättriges Sandkraut
<i>Carlina vulgaris</i>	Golddistel
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knollen-Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Arznei-Thymian
<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca rupicola</i>	Furchen-Schaf-Schwingel
<i>Festuca valesiaca</i>	Walliser-Schaf-Schwingel
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras