

Ø 1

Landkreis Sigmaringen

Stadt Meßkirch

Bebauungsplan „Erweiterung Dietershofen“

Gemarkung Dietershofen



Stand

04.12.2023

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER 

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. 2701

Inhaltsverzeichnis

1. SATZUNG.....	6
2. VERFAHRENSVERMERKE	7
3. RECHTSGRUNDLAGEN.....	8
3.1. Baugesetzbuch (BauGB).....	8
3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	8
3.3. Planzeichenverordnung (PlanZV).....	8
3.4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)	8
3.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW).....	8
3.6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	8
3.7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW).....	8
4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen	9
4.2.4. Grundflächenzahl	9
4.2.5. Zahl der zulässigen Vollgeschosse.....	9
4.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.2.7. Bauweise.....	10
4.2.8. Verkehrsflächen	10
4.2.9. Garagen, Carports und Stellplätze.....	10
4.2.10. Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.2.11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen	10
4.2.12. Öffentliche Grünflächen	11
4.2.13. Leitungsrecht.....	11
4.2.14. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.2.15. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	14
4.3. § 3 Ausnahmen und Befreiungen	14
4.4. § 4 Ordnungswidrigkeiten.....	14
4.5. § 5 Inkrafttreten	14

5. HINWEISE	16
5.1. Denkmalschutz.....	16
5.2. Wasserrecht und Bodenschutz.....	16
5.3. BODENSCHUTZ	18
5.4. Geotechnik	19
5.5. Natur- und Klimaschutz	19
5.6. Abfallbeseitigung	20
5.7. Pflanzungen	20
5.8. Ökologische Baubegleitung und Kontrolle von Baumhöhlen bei Fällungen....	20
5.9. Monitoring zu Flora und Fauna.....	20
5.10. Geothermie / Erdwärmesonden.....	21
5.11. IMMISSIONSSCHUTZ	21
5.12. Netze BW	21
 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	22
6.1. Räumlicher Geltungsbereich	22
6.2. Örtliche Bauvorschriften	22
6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	22
6.2.1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	23
6.2.2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO.....	23
6.1. Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	24
6.2. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 LBO	24
6.3. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO	24
 7. § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	25
 8. BEGRÜNDUNG.....	26
8.1. Lage des Plangebietes.....	26
8.2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung	27
8.3. Einordnung in die Bauleitplanung.....	27
8.4. Bebauungsplanverfahren	29
8.5. Bestand	30

8.6.	Städtebauliches Konzept.....	31
8.7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
8.8.	Textliche Festsetzungen.....	33
8.8.1.	Art der baulichen Nutzung	33
8.8.2.	Maß der baulichen Nutzung	33
8.8.3.	Anzahl der Wohnungen.....	34
8.8.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	34
8.8.5.	Bauweise.....	34
8.8.6.	Erschließung und Verkehrsflächen	34
8.8.7.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	34
8.8.8.	Nebenanlagen	34
8.8.9.	Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen.....	35
8.8.10.	Grünordnung	35
8.8.11.	Geh- und Leitungsrechte.....	35
8.8.12.	Begründung der Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
8.8.13.	Freileitungen	36
8.8.14.	Dachbegrünung.....	37
8.9.	Örtliche Bauvorschriften	37
8.9.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	37
8.9.1.	Werbeanlagen.....	37
8.9.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	37
8.9.3.	Antennen	38
8.9.4.	Stellplatzverpflichtung	38
8.9.5.	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke	38
9.	FLÄCHENBILANZ.....	39
10.	ANHANG	40

1. SATZUNG

Satzung

über den Bebauungsplan

„Erweiterung Dietershofen“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch den Bebauungsplan „Erweiterung Dietershofen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 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 04.12.2023
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 04.12.2023
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 04.12.2023

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 04.12.2023
2. Umweltreport vom 04.12.2023

§ 3

Inkrafttreten

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

Meßkirch, den 15. DEZ. 2023

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. 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 i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 2 – 4 BauGB 18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 2 – 4 BauGB 28.07.2023
- 7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 2 – 4 BauGB 31.07.2023 bis 01.09. 2023
9. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB 12.12.2023
10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung 15.12.2023

3. RECHTSGRUNDLAGEN

3.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3.3. 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)

3.4. 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

3.5. 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

3.6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I 2022, 2240)

3.7. 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 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Erweiterung Dietershofen“ 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 im WA1 auf 0,4, im WA2 auf 0,35 und im WA3 auf 0,4 festgesetzt.

4.2.5. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20
BauNVO

Im WA1 und WA2 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA3 sind drei 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:

im WA1 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser

im WA3 Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser

§ 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 „Wohnweg“
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

§ 9 (1) Nr. 11
BauGB

4.2.9. Garagen, Carports und Stellplätze

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

Vor Carports, Garagen sowie offenen Stellplätzen (auch verfahrensfreie 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

4.2.10. Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA1 und WA2 Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Im WA3 sind pro Gebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

§ 9 (1) Nr. 6
BauGB

4.2.11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen

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

§ 9 (1) Nr. 13
BauGB

4.2.12. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15
und
25a BauGB

- Zweckbestimmung „Spielplatz“

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist im Süden des Geltungsbe-
reichs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
festgesetzt. Es sind einzelne Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche
unterschiedlicher Ausgestaltung sowie die Anlagen von Wegen zulässig.

- Zweckbestimmung „Anlage von Blühstreifen“

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind auf den öffentlichen Grünflä-
chen entlang der Straßen mind. 4,00 m breite und entlang der Fußwege
mind. 1,50 m breite Blühstreifen auf mind. 350 m² anzulegen.

Zur Pflege erfolgt eine zweischürige Mahd. Dabei findet die erste Mahd zwi-
schen Mitte Mai und Anfang Juli und die zweite Mahd zwischen Mitte August
und Ende September statt. Das Mahdgut wird abgeräumt. Gegebenen Falls
ist die Fläche nach fünf Jahren, folgend der Einsaat, auf ihre ökologische
Funktionalität zu Prüfen und bei Bedarf neu einzusäen (eine beispielhafte
Pflanzliste findet sich im Anhang).

Da bei der Anlage der Blühstreifen der ökologische Nutzen im Vordergrund
steht, ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Saatguts zuläs-
sig.

4.2.13. Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21
BauGB

Im zeichnerischen Teil ist ein Geh-, und Leitungsrecht (GR /LR) zugunsten
der Netze BW GmbH festgesetzt. Der Schutzstreifen für diese Leitungs-
trasse beträgt 1 Meter.

4.2.14. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwick- lung 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.

*Auf die Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 6.2.2 wird hin-
gewiesen.*

- 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 sind so auszuführen, dass ein Risiko auf Vogelschlag minimiert wird:

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid 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.

- Fledermauskästen

Um einen vorgezogenen Ausgleich für den Verlust der potenziellen Lebensstätten für Fledermäuse zu schaffen, sind vier Fledermaus-Kästen (zwei Flachkästen, zwei Höhlenkästen) anzubringen. Diese sind im räumlich-funktionalem Zusammenhang an entsprechend stabilen Bäumen, bzw. Bauwerken aufzuhängen, welche langfristig erhalten bleiben. Zudem ist auf die

richtige Ausrichtung der Nistkästen zu achten. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionalität zu prüfen und bei Bedarf zu Reinigen oder zu ersetzen. Die Verortung der Nistkästen ist dem Umweltreport unter Kapitel 10.3 zu entnehmen.

- Vogelnistkästen

Für den vorgezogenen Ausgleich der potenziellen Niststätten sind entsprechend der Anzahl an Baumhöhlen im Geltungsbereich vier Halbhöhlen-Kästen sowie vier weitere Nistkästen (verschiedene Ausführungen der Eingangsgröße) aufzuhängen. Diese sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an entsprechend stabilen Bäumen aufzuhängen, welche langfristig erhalten bleiben. Zudem ist auf die richtige Ausrichtung der Nistkästen zu achten (keine direkte Sonneneinstrahlung, Öffnung der Nistkästen Richtung Osten/Südosten, mindestens 2 m über dem Boden). Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionalität zu prüfen und bei Bedarf zu Reinigen oder zu ersetzen. Die Verortung der Nistkästen ist dem Umweltreport unter Kapitel 10.3 zu entnehmen.

- 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.

4.2.15. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB

- Pflanzerschutz

Gemäß Planzeichnung werden 8 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Während der Bauphase sind die Bäume mit geeigneten Maßnahmen (Wurzelvorhänge, Schutzeinzäunung o.ä.) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume gleichwertig zu ersetzen. Die erhaltenswerten Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten. Damit verbundene Einschränkungen sind zu dulden. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

- Pflanzgebote

Gemäß Planzeichnung werden Pflanzgebote für Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang festgesetzt. Die Pflanzungen fachgerecht zu pflegen, 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. Bei Abgang sind die Neupflanzungen zu ersetzen.

Zusätzlich ist pro angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Zur Erweiterung der bestehenden Streuobstbäumbestände ist die Pflanzung von Obstbäumen zu empfehlen. Die Umpflanzung jüngerer heimischer Bäume, welche innerhalb des Plangebiets zu entfernen sind, sind Neupflanzungen vorzuziehen. Die Pflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten. Damit verbundene Einschränkungen sind zu dulden. Bei Abgang sind die Neupflanzungen zu ersetzen.

- 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).

4.3. § 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

4.4. § 4 Ordnungswidrigkeiten

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

4.5. § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den 15. DEZ. 2023
____.

Bürgermeister Arne Zwick

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. 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.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. 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 Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen. Die Leistungsfähigkeit der Trennentwässerung ist ggf. nachzuweisen. Einer Einleitung in den Mischwasserkanal kann in der Regel nicht zugestimmt werden.

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) 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 abzuschieben 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 (Geländenivellierung oder Geländeterrassierung), sind abzuschieben und bis zum Wiedereinbau auf dem neuen Niveau ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Nivellierung/Terrassierung erfolgt im Unterboden. Gegebenenfalls muss die Geländenivellierung 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. auszulegen. 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/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

5.3. BODENSCHUTZ

Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist 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. 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 wird um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises an die Bauherren gebeten sowie gegebenenfalls um Einreichung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (z. B. Sickermulden, Entwässerung, Erschließungsstraßen) mit den Planunterlagen, sofern absehbar ist, dass hierbei die Flächengröße von 0,5 Hektar überschritten wird.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum sind der DIN 19639 zu entnehmen.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

5.4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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.

Das Projekt sollte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden, um die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sicherzustellen. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen.

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

5.5. Natur- und Klimaschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Fassadenbegrünung

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

5.6. 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.

5.7. Pflanzungen

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.

Die Umsetzung des Blühstreifens ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und im Rahmen des vorgeschlagenen Monitorings auf dessen Funktionalität zu überprüfen.

5.8. Ökologische Baubegleitung und Kontrolle von Baumhöhlen bei Fällungen

Vor Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind die betreffenden Objekte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu überprüfen. Ebenfalls ist durch eine ökologische Baubegleitung der schonende Umgang mit den Bestandsbäumen sowie die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften (DIN 18920) zu prüfen. Im Zuge der Fällungen sind alle Baumhöhlen oder Spalten auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen. Vor Abriss von Bestandsschuppen im Geltungsbereich, sind diese auf den Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten hier geschützte Arten gefunden werden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

5.9. Monitoring zu Flora und Fauna

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und die ökologische Funktionalität der Blühstreifen sind nach Vorgaben des Landratsamtes durch ein Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Außerdem ist nach Vorgaben des Landratsamtes speziell das Brutrevier des Bluthänflings auf etwaige Beeinträchtigungen durch Bebauung und Siedlung zu überprüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population umzusetzen.

Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung auf Umsetzung), sowie drei Jahre (Prüfung auf Annahme von Arten) nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen. (Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt).

5.10. **Geothermie / Erdwärmesonden**

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

5.11. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ 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.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

5.12. **Netze BW**

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

Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder .dxf/.dwg-Datei.

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 Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch den Bebauungsplan „Erweiterung Dietershofen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 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.

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.

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

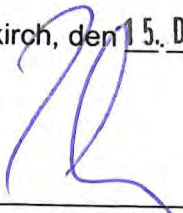
Zur Nachbargrenze sind Stützmauern bis max. 1,60 m Höhe, zu öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege) bis max. 1,20 m, darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1:2 zulässig. Das Gelände ist der Topografie

entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen. Zu öffentlichen Flächen (Straßen, Fußwege) 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 15. DEZ. 2023


Bürgermeister Arne Zwick

8. BEGRÜNDUNG

8.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Dietershofen und ist somit umgeben von Siedlungsstrukturen. Nordwestlich und nördlich wird der Geltungsbereich von der Straße „Dietershofen“ begrenzt. Östlich und südwestlich liegen unmittelbar Wohnbebauungen.



Abbildung 1 : Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Geoportal BW: 2020)

Der Geltungsbereich mit ca. 8.030 m² umfasst die Grundstücke 6/2 und 7/6.

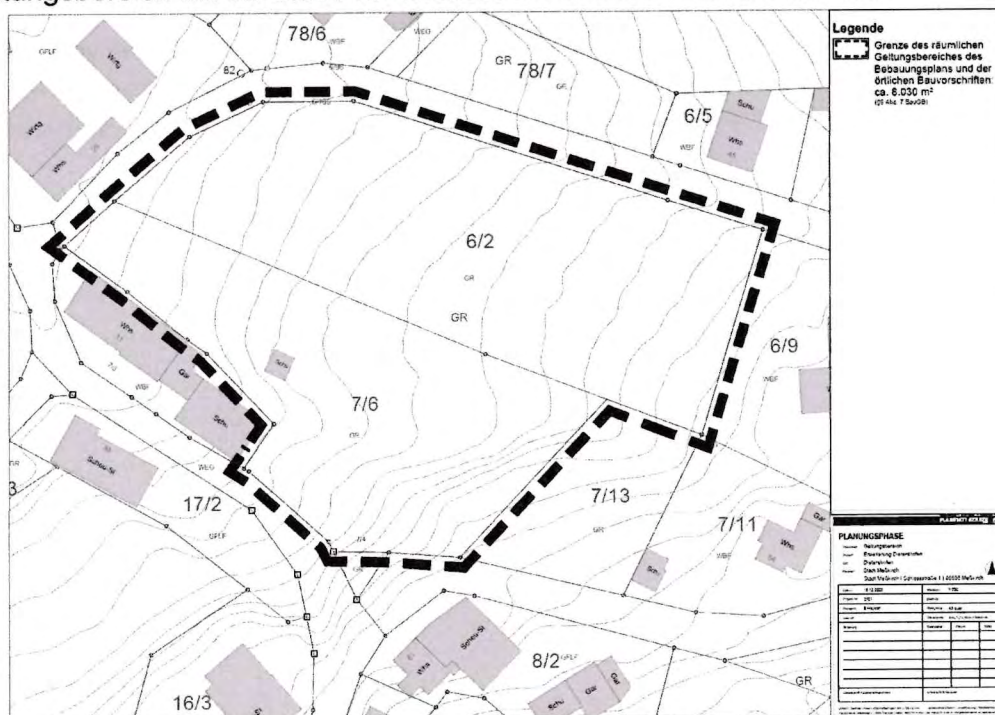


Abbildung 2 : Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

8.2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Meßkirch als Unterzentrum gehört aufgrund seiner besonderen Lage zu den Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben von 1996 ist die Stadt Meßkirch als Kommune mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Die Stadt Meßkirch beabsichtigt im zentralen Bereich von Dietershofen ein Wohngebiet zu entwickeln und die dort befindliche Baulücke zu schließen. Ziel hierbei ist die Schaffung einer Wohnbaufläche, um den erhöhten Druck von ansiedlungswilligen Bauinteressenten Bauland anbieten zu können. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 8030 m² und erfüllt die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Vorgesehen ist eine für die Stadt Meßkirch charakteristische lockere Einzel- und Doppelhausbebauung im zentralen Bereich von Dietershofen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehen klare Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit im Geltungsbereich, dies schafft Rechtssicherheit für die Bauherren und auch für die Anwohner.

Um eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB angestrebt. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

8.3. Einordnung in die Bauleitplanung

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Gemeindegebiet dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu.

- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Gemäß Raumnutzungskarte –Blatt Nord des rechtskräftigen Regionalplans von 1996 befindet sich das Plangebiet im zentralen Bereich von der Gemarkung Dietershofen. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege oder regionale Grünzüge sind durch die Planung nicht betroffen.



Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte –Blatt Nord- des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefährender Lage des Plangebietes (Kreis in rot)

- Regionalplanung Bodensee-Oberschwaben 2020 (in Fortschreibung)

Im Regionalplan zur Fortschreibung befindet sich das Gebiet in keinem Vorranggebiet. Die Planung beeinträchtigt damit keine Grundsätze oder Ziele des Regionalplans. Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken und Nachverdichtung) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan in Fortschreibung mit ungefährender Lage des Geltungsgebietes (orange), Karte o. M.

- Flächennutzungsplan

Die Fläche, des Plangebiets, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch, Leibertingen und Sauldorf als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung entspricht demnach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans vom 2025.



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

8.4. Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Dietershofen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB:

- Grundfläche (i.S. § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB) < 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²
- Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Durch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entstehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten. Realisiert wird in Wohngebiet in dörflicher Umgebung so dass auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

8.5. Bestand

- Nutzung

Der Geltungsbereich ist frei von Bebauung und unterliegt der Grünlandnutzung. Temporär wird das Planungsgebiet als Pferdeweide genutzt. Des Weiteren befindet sich derzeit ein Garten im westlichen Bereich.



Abbildung 6: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

- Topografie

Das Gelände fällt von Ost nach West stark ab und ist innerhalb ebenfalls bewegt.



Abbildung 7: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

8.6. Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, die Neubebauung so anzuordnen, dass sie sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und aufgrund der Lage am Ortsrand und der Erhaltung des dörflichen Charakters, einen aufgelockerten, eingegrünten Übergang in die Natur entsteht.

Die Ortschaft Dietershofen ist geprägt von Einzelhäusern. Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt 13 Gebäude vor, wobei im Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper Einzel- und Doppelhäuser angedacht sind. Die Gebäude sind so angeordnet, damit die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll und dieser dörfliche Charakter erhalten bleibt.

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt funktional über eine Wohnstraße, die im Norden an die bestehende Erschließung anbindet und im Südwesten in einem Wendehammer endet, der auch als gemeinschaftliche Hofffläche genutzt werden kann. Die Straße des Wohnquartiers wird als Wohnweg gestaltet. Auf diese Weise ist eine sehr hohe „Wohnruhe“ und „Wohnqualität“ zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Straßenlängen und der geringen Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten (ca. 6 „neue“ Grundstücke) sind „Wohnwege“ mit einer Breite von 5,50 m geplant. Die restlich geplanten Wohngebäude können nur durch die Dietershofen Straße erschlossen werden. Der Wohnweg soll zukünftig, als Shared Space ausgestaltet werden und lediglich der Zufahrt der Häuser dienen.

Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen, hierfür sind die Grundstücke ausreichend groß.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz. Diese grenzt im Süden an die Straße Dietershofen und ist über zwei drei Fußwege sowohl als westlicher als auch aus nördlicher Richtung zu erreichen. Die Spielplatzfläche schafft Aufenthaltsqualität. Bestehende Bäume sorgen für eine leichte Beschattung.

Der geplante Fußweg im Wendehammer kann von Müllfahrzeuge für die vorgeschlagenen Baugrundstücke im Wendehammer in einer Breite von 12,50 m angefahren werden.



Abbildung 8: 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. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt eingesammelt und abgeleitet. Dazu erhält jedes Grundstück zwei verschiedene Hausanschlusschächte. Nördlich und nordwestlich angrenzend an das Baugebiet in der Straße Dietershofen verlaufen bereits Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle. An diese Leitungen soll das Baugebiet angeschlossen werden.

Die bestehende Druckleitung verläuft durch den geplanten Fußweg und die Planstraße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Straße Dietershofen und eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Stichstraße wird als Wohnweg gestaltet. Der geplante Fußweg im Wendehammer kann von Müllfahrzeuge für die vorgeschlagenen Baugrundstücke im Wendehammer angefahren werden.

Zugunsten einer flächensparenden Erschließung sind im öffentlichen Straßenraum sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen, da die privaten Grundstücke so groß sind, dass der ruhende Verkehr dort abgewickelt werden kann.

8.8. Textliche Festsetzungen

8.8.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Erweiterung Dietershofen“ 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 und 11,00 m bei einem Gebäude mit Sattel- bzw. Pultdach und 6,50 und 9,5 m für Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse im WA 1 und WA 2, sowie drei Vollgeschosse im WA3 festgesetzt, damit im Gebiet eine einheitliche Höhenstruktur die sich an der Bestandsbebauung im Umfeld orientiert zu erreichen.

8.8.3. Anzahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl der Wohnungen im WA1 und WA2 wird auf max. zwei und im WA3 auf Max.3 festgesetzt, Damit können im Gebiet bis zu 29 Wohneinheiten entwickelt werden, was einer verdichteten aber noch ortsverträglichen Entwicklung entspricht. Für die Anzahl der Wohneinheiten müssen zudem ausreichend Stellplatzflächen 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 und Mehrfamilienhäuser sind zulässig.

8.8.6. Erschließung und Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung ist eine Erschließungsstraße mit Wendehammer festgesetzt, sodass es keinen Durchgangsverkehr gibt und der Straßenraum auch als Begegnungsraum genutzt werden kann. Diese ist als Wohnweg festgesetzt, was eine sehr hohe „Wohnruhe“ und „Wohnqualität“ zu erwarten. Der Wohnweg soll zukünftig, als Shared Space ausgestaltet werden und lediglich der Zufahrt der Häuser dienen.

Da erwartet wird, dass das Wohngebiet von vielen Familien mit Kindern besiedelt wird, ist eine solche Festsetzung sinnvoll.

8.8.7. 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.

8.8.8. 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.

8.8.9. Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen

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

8.8.10. Grünordnung

Das Quartier soll zugunsten einer hohen Wohnqualität stark durchgrünt sein. Die Versiegelung der Baugrundstücke soll darum auf ein Minimum beschränkt werden.

Um den ökologischen Fortbestand zu gewährleisten, werden Pflanzeerhalte und Pflanzgebote mit heimischen standortgerechten Pflanzen festgesetzt.

Sechs, der bestehenden Obstbäume im Plangebiet, werden erhalten und sind vor Beschädigungen zu schützen.

Die Pflanzgebote entlang der Straßen sollen die Eingrünung des Gebietes sicherstellen und im Zusammenspiel mit den Pflanzfestsetzungen pro Baugrundstücksfläche die Durchgrünung stärken

- Grünflächen

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Blühstreifen festgesetzt. Spielplatz ist über drei Fußwege aus verschiedenen Richtungen zu erreichen und die Schaffung von Aufenthaltsqualität als öffentliche Gemeinschaftsaufgabe.

Um die Funktionalität der Nistkästen und Fledermauskästen (s. Absatz 10.3) zu unterstützen sind auf den Grünflächen entlang der Straßen und Wege im Geltungsbereich Blühstreifen in jeweils mind. 1,50 m Breite auf mind. 350 m² anzulegen. Hiermit wird ein Nahrungsangebot für die Fledermäuse und Vögel gewährleistet, wodurch sich die Wahrscheinlichkeit auf Annahme der Kästen erhöht.

8.8.11. Geh- und Leitungsrechte

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH. Da diese Versorgungsleitungen zur Realisierung der geplanten Maßnahme sicherlich hinderlich sind, müssen diese umgelegt werden. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht (GR /LR) festgesetzt.

8.8.12. 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.

- Fledermaus und Vogelnistkästen

Für den Verlust von möglichen Habitaten und Brutstätten, müssen im Quartier und im Umfeld Fledermaus – und Vogelnistkästen aufgehängt werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden bereits im Verfahren entsprechende Nistkästen abgestimmt und aufgehängt. Die Positionierung der Nistkästen ist dem Umweltreport unter Kapitel 10.3 zu entnehmen.

- 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).

8.8.13. Freileitungen

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

8.8.14. 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.

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° 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.

- 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 Wohngebietes 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 herzustellenden 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

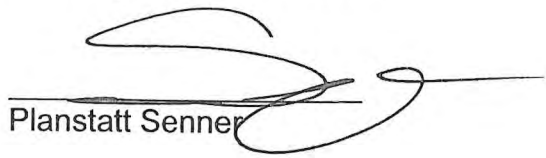
Die Festsetzungen zu den Stützmauern erfüllen einen gestalterischen Zweck, so sollen verträgliche Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen entstehen. Außerdem sollen Eingriffe in das Schutzgut Boden möglichst geringgehalten werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	6.442	80,22 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Blühstreifen	842	10.5 %
Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweck- bestimmung "Wohnweg"	545	6.78 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	201	2.5 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	8.030	100

Überlingen, den 04.12.2024


Planstatt Senner

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 "Oberösterreichischer Weinbirne".

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Engelsberger	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Glockenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Maunzenapfel	o.ä.	
Schwäbischer Rosenapfel		

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 Artenzusammensetzung 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>	Katzenpfötchen
<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

