



Stadt Meßkirch

Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Im Unterdorf“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 26.02.2024

26.02.2024

Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Im Unterdorf“

Stadt Meßkirch

- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023
(GBl. S. 229, 231).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) BauNVO § 1 (6) 1 BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) BauNVO Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO 1. Wohngebäude 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,40	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil) Über dem zweiten Vollgeschoss ist ein oberstes Geschoss zulässig. Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss gem. den landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 (6) LBO) sein. Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 3,00 m zurückgesetzt sein.
2.2.3	Gebäudehöhen WH max. 9,00 m	Maximal zulässige Wandhöhe (siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen

- bei Gebäuden mit Flachdach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Attika des obersten Geschosses,
- bei Gebäuden mit Pultdach bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Firstseite.

TH max. 6,50 m

Maximal zulässige Traufhöhe

(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen

- Bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- und Pultdach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe.


FH max. 10,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe

(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen

- Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.

2.3	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise 	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Ausrichtung der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil) Abweichungen von der vorgegebenen Ausrichtung um bis zu 5° sind zulässig.

2.3.4	Garagen Stellplätze	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zwischen Garagen bzw. überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.</p> <p>Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p>
2.3.5	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt.</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zulässig.</p>
<hr/>		
2.4	Anzahl der Wohnungen 3 Wo	<p>§ 9 (1) 6 BauGB</p> <p>Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.</p>
<hr/>		
2.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen Sichtfelder	<p>§ 9(1)10 und (6) BauGB</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>An der Einmündung des Weges Flst.Nr. 374/2 in die Straße Im Unterdorf sind die eingetragenen Sichtfelder von 3/70 m in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p>
<hr/>		
2.6	Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses bei bei Starkregen	<p>§ 9 (1) 16b BauGB</p> <p>Zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses bei extremem Starkregen sind die mit Planzeichen festgesetzten Flächen dauerhaft von allen baulichen Anlagen, Ablagerungen, sowie von Anpflanzungen mit Gehölzen freizuhalten.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.6.1	Starkregenrisikovorsorge	<p>Zum Schutz vor Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße ‚Im Unterdorf‘ Flst.Nr. 401/3 und entlang des Weges Flst.Nr. 384/2 bis zur jeweiligen Baugrenze, unter Verwendung des anfallenden Erdaushubes, um 0,50 m aufzufüllen. Der Höhenunterschied ist jeweils auf eine Breite von 1,00 m anzuböschchen. Die Anböschung ist zu bepflanzen.</p>

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist der Höhenunterschied jeweils mit flacher Neigung zu überwinden.

Auf dem Plangrundstück Nr. 1 sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen der südöstlichen Baugrenze und der festgesetzten Fläche zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses unter Verwendung des anfallenden Erdaushubes, um 0,50 m aufzufüllen.

Der Höhenunterschied ist auf eine Breite von 1,00 m anzuböschten.

Die Anböschung muss außerhalb der festgesetzten Fläche zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses liegen.

(siehe zeichnerischer Teil)

2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a
2.7.1	Pflanzgebote	
2.7.1.1	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern	Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb dieser Flächen standortgerechte, heimische Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang, in Form einer lockeren, freiwachsenden Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Nadelgehölze sind auf diesen Flächen nicht zulässig. (siehe zeichnerischer Teil)
2.7.1.2	Pflanzgebot für Bäume	Zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen je Grundstück mind. zwei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. (siehe zeichnerischer Teil) Der Standort der Bäume darf von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Standort abweichen.
2.7.1.3	Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen	Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

		Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.
2.7.2	Niederschlagswasser Gewässerschutz	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Regenwasserzisternen sind zulässig. Der Überlauf der Zisternen muss in eine Versickerungsanlage eingeleitet werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.7.3	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotter-rasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.
2.7.4	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Außenbeleuchtung	dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.
	Photovoltaikanlagen	dürfen für Photovoltaikanlagen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3)1 BauGB und § 9 (1) 16c BauGB
2.8.1	z.B. EFH 644,10	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern üNN (EFH = Rohfußboden) (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 20 cm über der festgesetzten Höhe liegen. Zum Schutz vor Überflutungen bei extremem Starkregen darf die jeweils festgesetzte Erdgeschoss-fußbodenhöhe der Gebäude nicht unterschritten werden.

Die Fußbodenhöhe von Garagen muss 50 cm über der Höhe des angrenzenden Abschnittes der Straße ‚Im Unterdorf‘ liegen.

2.8.2	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude	PlanZV § 2(2) (siehe zeichnerischer Teil)
2.9	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Unterdorf“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD – WD/ZD – PD FD	Für die Gebäude sind als Dachform Sattel-, Walm- oder Zeldach und Pultdach, sowie Flachdach zulässig.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 0° - 42°	Für die Dächer der Gebäude wird die zulässige Dachneigung auf 0° bis 42° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende und abgeschleppte Gauben zugelassen. Quergiebel sind generell zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten und Quergiebel darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind, soweit sie nicht Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie belegt sind, zu begrünen.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3)1 LBO
3.2.1	Geländeveränderungen	Flächige, über das gesamte Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeveränderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis zu einer Stärke von max. 50 cm zulässig. Sonstige Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, an die Gebäude und an die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen oder Abgrabungen, bzw. mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig.

Zur Herstellung von Außenterrassen sind Stützmauern bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens, mit einer Länge von max. 4,00 m ab der Außenwand des Gebäudes zulässig. Dabei ist zu den Grenzen der Nachbargrundstücke ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

3.2.2 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrenzen darf in den Grundstücksbereichen zwischen der Straße ‚Im Unterdorf‘ und der nordöstlichen Baugrenze max. 0,80 m betragen.

Massive Einfriedungen wie Mauern, Wände und Gabionen, sowie Sockelmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen müssen mind. 10 cm über dem Gelände frei enden.

3.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

3.3.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>
4.2	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <p>Versickerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Größe der Versickerungsmulde mind. 10% - 15% der angeschlossenen Fläche - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen. <p>Auf den Flächen, die in Versickerungs- und Retentionseinrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p>
4.3	Schutz vor Schäden durch Überflutungen infolge Starkregen	<p>Zum Schutz vor Schäden infolge Starkregens sind bei Entwässerungseinrichtungen, die unter der Rückstauenebene des Abwasserkanals liegen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Einbau einer Hebeanlage oder Einbau von Rückstauklappen.</p> <p>Erdberührte Wände und Bodenplatten sind wasserundurchlässig auszuführen.</p> <p>Es wird empfohlen, Kellerfenster und Kellereingangstüren wasserdicht oder mit Aufkantungen (z.B. an Kellerlichtschächten) auszuführen.</p>

4.4	Grundwasser Drainagen	Sollte beiden Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz im Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
		Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.5	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (z.B. Müllablagerungen, Verfärbungen, unnatürlicher Geruch) festgestellt werden, ist das Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>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. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.</p> <p>Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.</p>
4.6	Baugrund	<p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.</p> <p>Auf die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ausdrücklich hingewiesen.</p>

4.7	Abfälle	Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
		Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. 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.
4.8	Vogelschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor der Fällung von Gehölzen ist zu klären, dass keine Brut im in den jeweiligen Gehölzen stattfindet, da auch im Februar bereits mit brütenden Vögeln zu rechnen ist.
		Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurchsehen können und beim Anflugversuch mit den Glasscheiben kollidieren (z.B. großflächige Eckverglasungen, Glaspavillons), sowie großflächig spiegelnde Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Glasscheiben mit außenliegenden Markierungen (enge Muster, bei denen maximal eine Handfläche frei bleibt, oder senkrechte Linien mind. 5 mm breit, Abstand max. 10 cm, oder horizontale Linien mind. 3 mm breit, Abstand max. 5 cm) sichtbar gemacht werden.
4.9	Immissionsschutz	
	Landwirtschaft	Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Lärm, Gerüchen, oder Staub zu rechnen ist.
	Lärm	In Wohngebieten gelten nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Bei der Planung, sowie bei Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

4.10 Sichtfelder

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist in beide Richtungen jeweils das erforderliche Sichtfeld von 3/70 m zu gewährleisten. Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

5. Anhang

Pflanzlisten

Bäume

zur Pflanzung auf den privaten Grundstücken
Hochstamm 3 x v. mDB STU 10/12

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavalleyi	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss
Prunus yedoensis	Maienkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume Hochstamm 3 x v. mB STU 10/12

Apfel
Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne
Gute Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Sträucher

2 x v. oB 80-100
Pflanzung 1-reihig, versetzt

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeinde Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Stadt Meßkirch

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Im Unterdorf“

zeichnerischer und
textlicher Teil

Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

gefertigt
Aulendorf, 26.02.2024

6.	Verfahrenshinweise
----	--------------------

6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74 (7) LBO am 29.11.2022
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.2	Billigung des Entwurfes des Baubebauungsplanes vom 12.10.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 12.10.2022 durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss am 29.11.2022
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 03.02.2023
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 12.10.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 12.10.2022, jeweils mit Begründung vom 13.02.2023 bis 17.03.2023
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 13.02.2023 bis 17.03.2023
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.6 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können an der Vorprüfung des Einzelfalles (Umweltsteckbrief) gem. § 4(2) BauGB i.V.m. § 215 a BauGB
vom 18.01.2024 bis 20.02.2024

6.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10(1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 19.03.2024

Meßkirch, den 19.03.2024



Arne Zwick
Bürgermeister

6.8 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 19.03.2024 überein.

Meßkirch, den 20.03.2024



Arne Zwick
Bürgermeister

6.9 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, gem. § 10(3) BauGB

am 29.03.2024

Meßkirch, den 29.03.2024



Arne Zwick
Bürgermeister

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Im Unterdorf“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die Satzungen über den Bebauungsplan „Im Unterdorf“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu

am 19.03.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.02.2024

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Im Unterdorf“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 26.02.2024 und dem textlichen Teil vom 26.02.2024

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 26.02.2024 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu


- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

**§4
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Im Unterdorf“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den 19.03.2024



.....
Arne Zwick
Bürgermeister



(Dienstsiegel)