
Schriftlicher Teil (Teil B1)

1. Bebauungsplan „In der Breite, 2. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, Zollernalbkreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 4 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 2 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 i.V.m. 18 BauNVO)

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Die Traufhöhe von Querbauten darf die Traufhöhe des Gebäudes um maximal 1,50 m überschreiten.

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH/GH max):	9,00 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,30 m

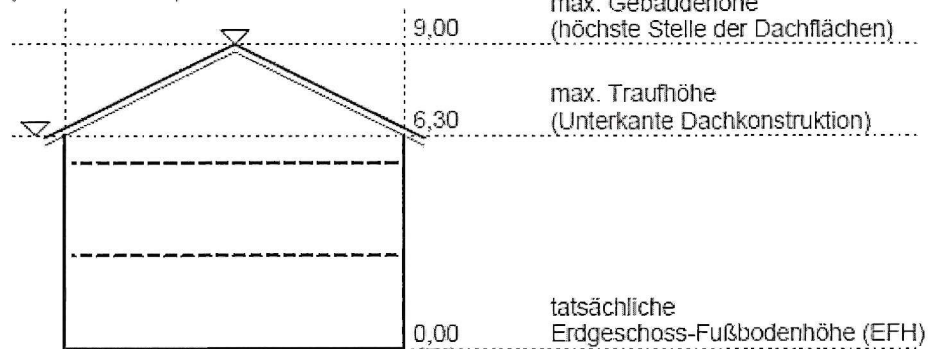
Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m
--------------------------------	--------

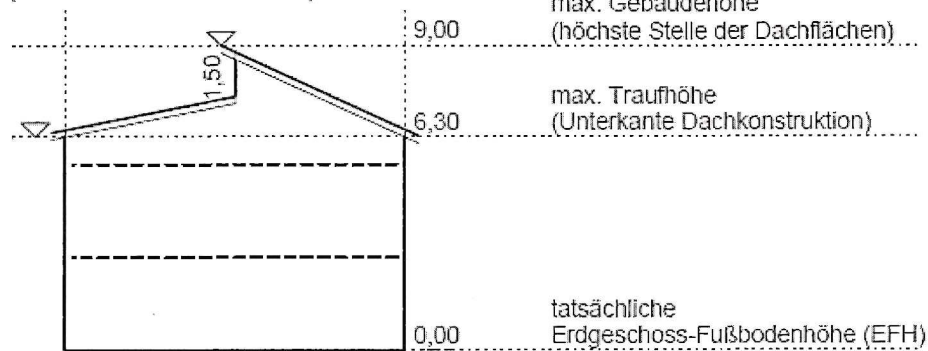
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max):	6,50 m
--------------------------------	--------

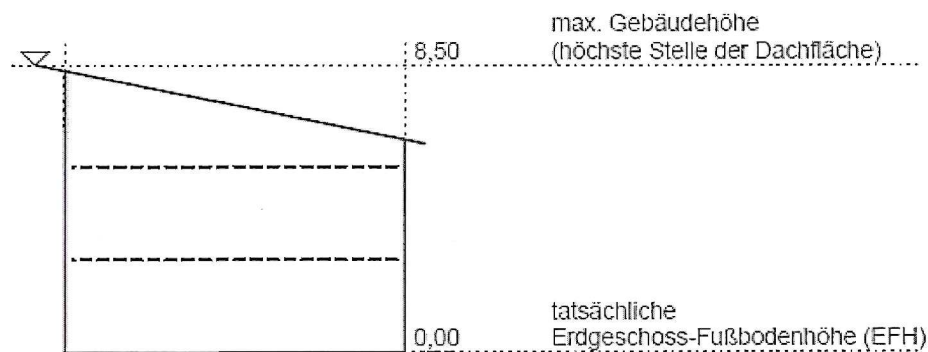
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach)



mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen, bezogen auf Höhe über Normalnull (ü. NHN-Normalhöhen), festgelegt. Abweichungen von +/- 50 cm sind allgemein zulässig. Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise:

Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag.

1.7 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen (außer den nach Ziffer 1.11 freizuhaltenden Flächen) zugelassen.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude eingebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischem Torantrieb. In diesem Fall oder bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.10 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 i.V.m. 23 (5) BauNVO)

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO gilt:

Auf den Grundstücksflächen sind maximal 2 freistehende Nebenanlagen zulässig.

Gartenhäuser, Gerätehütten, Schuppen, Kleintierställe und ähnliche Gebäude dürfen 40cbm Brutto-Rauminhalt nicht überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 16 LBO nicht zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

1.11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

1.11.1 Freizuhaltende Grundstücksstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßen- bzw. Grünflächen bestehenden Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude und Garagen sind, nicht zugelassen (§12 (6) und § 14 (1) S. 3 BauNVO).

Im Schutzstreifenbereich unterhalb der bestehenden 20-kV Freileitung (LR4; nach beiden Seiten der Leitung je 7,50 m) vom Schaltwerk Oberdigisheim zur Umspannstation "Am Mühlkanal" sind bauliche Anlagen aller Art sowie hochwachsende Sträucher und Baumpflanzungen nicht zulässig.

1.11.2 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,70 m und 2,40 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot A

Auf den im Lageplan umgrenzten Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der empfohlenen Pflanzliste zu pflanzen.

Die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind variabel.

Pflanzgebot B

Als straßenbegleitende Begrünung ist auf den Grünflächen entlang der Landes- und Kreisstraße eine aus Buschgruppen Sträuchern und Wiesenflächen bestehende Bepflanzung anzulegen. Im Grünstreifen entlang der Landestraße wird bis zu einer Höhe von 200 cm über dem natürlichen Gelände ein bepflanzter Erdwall angelegt.

Die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind variabel.

Im Schutzstreifenbereich der 20 kV-Freileitung sind jedoch hochwachsende Bepflanzungen ausgeschlossen.

Pflanzgebot C (öffentliche Grünfläche)

Die mit diesem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen sollen als Naturwiese oder Gebrauchsrasen angelegt werden.

Bepflanzungen sind nicht vorgesehen, um:

- a) die in diesem Bereich verlegten Versorgungsleitungen in Ihrem Bestand und der Unterhaltung zu sichern,
- b) die Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zu gewährleisten.

Vorgesehene Bepflanzungen in den Pflanzgebieten (Pflanzenliste)

- a) Hochwachsende Bäume
Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Traubeneiche, Weißbuche, Hainbuche, Walnuss, Linde, Eberesche, Bergulme, Vogelbeere, Mehlbeere, Wildkirsche und Streuobstbäume
- b) Sträucher und Unterpflanzungen
Haselnuss, Heckenkirsche, Bluthartriegel, Schneeball, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Waldrebe, Schwarzer Holunder, Efeu, Immergrün

1.13 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Siehe Eintragungen im Plan.

1.14 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landes- und Kreisstraße werden nicht gestattet. Diesen Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.15 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belasten mit:

- LR 1 und LR 2 = Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe zum Verlegen einer Wasserversorgungsleitung und der EVS für ein 20-kV Erdkabel.
(Breite LR 1 = 3,00 m; LR 2 = 5,00 m)
- LR 3 = Leitungsrecht zugunsten der EVS zum Verlegen eines 0,4-kV Niederspannungs-Erdkabel.
(Breite LR 3 = 1,00 m)
- LR 4 = Leitungsrecht zugunsten der EVS zum Führen einer oberirdischen 20-kV Freileitung
(Breite LR 4 = 15,00 m)

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

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)

2.1 Denkmalschutz

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

2.2 Werbeanlagen entlang der Landesstraße L440

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Werbeanlagen jeglicher Art bedürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 440 der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

3. Besondere Hinweise

3.1 Lärmimmissionen

Das Baugebiet ist durch die angrenzende Landes- und Kreisstraße mit Verkehrslärm belastet.

Schallschutzmaßnahmen sind soweit erforderlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen und beim Neubau der Gebäude zu berücksichtigen.

Die Kosten oder Aufwendungen für Schallschutzfenster, besondere Baumaßnahmen oder sonstige Schallschutzmaßnahmen (z.B. Maßnahmen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-) werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

3.2 Duldung von Randbefestigungen und technischen Einrichtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm sowie Böschungen erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

Darüber hinaus sind die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung auf privatem Grund zu dulden.

3.3 Baugrund

Den Baugrund im geplanten Baugebiet bilden Hangschutt unbekannter Mächtigkeit, sowie im Tal junge Bära-Ablagerungen (ebenfalls unbekannter Mächtigkeit und Ausbildung) über Festgesteinen des Oberjura.

Auf eine einheitliche Gründung, entweder im Lockergestein oder im Festgestein ist zu achten.