

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans „Am Jordanbach“ in Meßkirch – Rengetsweiler vom 13.01.2017 im Maßstab 1:500 werden festgelegt.

### Rechtsgrundlagen

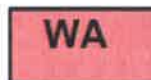
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1818)  
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S 58)  
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl – GRZ:0,4 entsprechend dem Einschrieb im Plan  
Höchstzulässige Grundflächenzahl, als Maß der direkten baulichen Inanspruchnahme der zu überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): 0,8 entsprechend dem Einschrieb im Plan als maximale Höchstgrenze

2.3 Zahl der Vollgeschosse  
Sie ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die max. Firsthöhe (Oberkante Dachhaut o. Attika) der einzelnen Gebäude wird auf 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist von der Höhenlage der Straße „Planstraße A“ (Achsmittle) auszugehen. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden Eckgrenzpunkten des jeweiligen Baugrundstückes mit dem Straßenraum (Hinterkante Fahrbahnrand) in senkrechter Richtung zur Straßenachse zu ermitteln.

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

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise  
Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Baugrenze



Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. **Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in**

**Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für ein Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus, Reihnhaus und Gartenhofhaus max. 2 Wohneinheiten für jedes Gebäude zulässig.

**5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

**5.1 Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carport und offene Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.  
Vor Garagen, Carports sowie offenen Stellplätzen ist in senkrechter Anordnung zur „Planstraße A“ ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

**5.2 Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einrichtungen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

**6. Verkehrsflächen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




Straßenverkehrsfläche



Fußweg

**7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Zweckbestimmung: **W** = Wirtschaftsweg  
 = Fußgängerbereich

**8. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

■ ■ ■ ■ ■ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: V = Verkehrsgrün

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Gewässer 2. Ordnung (Jordanbach) /Offener Entwässerungsgraben

11. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung: Bäume (gem. Vorgaben Umweltbericht)

12. **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



13. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



14. **Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



- 15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes**  
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



hier bezogen auf die Geruchsbelastungen

- 16. Immissionsschutz**  
Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung des Plangebietes werden abweichend von den Orientierungswerten der Geruchsimmissions – Richtlinie (GIRL 2008) für Wohngebiete WA1 und WA2 Geruchsbelastungen von bis zu 13 % der Jahresstunden zugelassen.

**II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN und ALLGEMEINE HINWEISE**

**1. Zufällige Funde (§ 9 Abs. 6 BauGB):**

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten.

**2. Wasserrecht und Bodenschutz**

**2.1** Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und muss deshalb so weit als möglich einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden.

**2.2** 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.

**2.3** 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. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (erhältlich beim Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt) ist zu beachten.

- 2.4 Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser zu bauen. Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgte anzusetzen:
- Gartenbewässerung ca. 2 cbm
  - Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 cbm
  - Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Reinigungszwecke > 5cbm.

### 3. Natur- und Klimaschutz

- 3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende 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.

#### 3.2 Hausgärten im Siedlungsbereich

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile wird empfohlen, diese dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch wie folgt zu gestalten:

- Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit Stammumfang 18/20 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste des Umweltberichtes,
- An den Grundstücksrändern, die unmittelbar an die Erschließungsstraßen grenzen, innerhalb einer 5 m Zone, gemessen ab Fahrbahnrand sowie zum offenen Landschaftsraum ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste des Umweltberichtes,
- Nadelgehölze vermeiden,
- Verbindungswege vom Gebäude zur Erschließungsstraße, Einfahrten zu Garagen, Carport oder Stellplätze sowie Freisitze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### 3.3 Dachbegrünungen auf Nebengebäuden



Es wird empfohlen Nebengebäude wie Garagen, Carport und sonstige untergeordneten baulichen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei der Begrünung sollen Arten der Pflanzenliste des Umweltberichtes verwendet werden.

#### 3.4 Fassadenbegrünung

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

#### 4. Abfallbeseitigung

4.1 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.

4.2 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 aktuellsten Fassung einzuhalten.

#### 5. Immissionsschutz

Die Geruchsimmissionsprognose des Büros iMA vom 09. Januar 2017 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

Meßkirch, 13.01.2017



Thomas Kölschbach  
Stadtbauamt Meßkirch