

zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Am Hartheimer Weg“

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wurde mit Erlass des Landratsamtes vom 29. Februar 2008, Az.: 307/Bd-621.41 genehmigt.

Meßstetten, den 11. März 2008



Mennig
Mennig, Bürgermeister

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 10.10.2007, werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigt
Landratsamt
29. FEB. 2008

festgelegt:



Landratsamt
Zollernalbkreis

Binder

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):
 - 1.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
 - 1.2 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Sondergebiet für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche < 800 qm pro Gebäude.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).
Im Mischgebiet gelten folgende Festsetzungen:
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH1) darf max. 0.30 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen.
Abweichungen von + 0,20 m sind innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.
Die max. Gebäudehöhe beträgt bei Satteldächern und gegenläufigen Pultdächern 8.80 m, bei Flachdächern und einseitig geneigten Pultdächern 8.00 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt bei Satteldächern und gegenläufigen Pultdächern OK Firstziegel, bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei einseitig geneigten Pultdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut an der höchsten Dachkante.

Im Sondergebiet gelten folgende Festsetzungen:

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe wird auf 926,25 m üNN festgelegt.

Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel bzw. Oberkante Attika beträgt 8.00 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):

3.1 Es ist „offene und abweichende Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben. Im Sondergebiet (abweichende Bauweise) sind Gebäudelängen > 50 m zugelassen.

3.2 Firstrichtungen Sondergebiet nach Eintrag im Lageplan.
Firstrichtungen im Mischgebiet sind frei wählbar.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Pro Grundstück sind maximal zwei überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.

In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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

- 6.2 Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L433 sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, nicht zugelassen. Die im Planteil dargestellte Überschreitung der Baugrenze entlang der L433 durch Stellplatzflächen ist zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes öffentliche Grünbereiche und im Bereich der Bauflächen weitere Pflanzgebote vorgesehen.

Dazu zählen großzügig angelegte Grünflächen entlang der vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen und des geplanten Kreisverkehrsplatzes.

Weiterer Ausgleich und Ersatz für die in Anspruchnahme der Flächen ist außerhalb des Bebauungsplangebietes geplant.

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes gerecht zu werden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, hat die Stadt Meßstetten das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen-Weilstetten, mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes und Grünordnungsplanes beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „Grünordnerischen Festsetzungen“ beschrieben und festgelegt.

Der Umweltbericht und Grünordnungsplan ist als Anlage 5 fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- 7.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25A BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Grünordnungsplan zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Das Pflanzgebot 1 bezog sich auf die grünplanerische Gestaltung des ursprünglich geplanten Kreisverkehrknotenpunktes. Im Laufe des Planverfahrens hat sich gezeigt, dass eine solche Maßnahme keine Zustimmung der Fachbehörden erhält, sodass anstelle des Kreisverkehrsknotenplatzes eine Linksabbiegespur vorgesehen ist.

Das geplante Pflanzgebot 1 (PFG 1) wurde daher ersatzlos aus der ursprünglichen Planung **herausgenommen**.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Verkehrsbegleitgrün 2: Im Bereich der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche ist das bestehende Grünland zu erhalten bzw. durch Einsaat mit entsprechendem Saatgut in ein artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Bestände sind zweimal im Jahr durch Mahd zu pflegen, das Mähgut ist zu entfernen.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Sondergebietes** ist entsprechend der Plandarstellung eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von 10 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, Arten siehe Pflanzliste im GOP) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Grünstreifen ist von Baukörpern freizuhalten. Als Unterwuchs ist ein artenreiches Grünland zu entwickeln, entsprechende Saatmischungen sind hierfür zu wählen. Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen, das jeweils anfallende Mähgut zu entfernen.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Pflanzung von Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung: Zur randlichen Eingrünung des geplanten Sondergebietes sind entsprechend den im Plan dargestellten Baumstandorten Einzelbäume (Pflanzliste GOP, Solitär, hochstämmig, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von den dargestellten Standorten kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Innerhalb der mit Pflanzgebot Nr. 4 bezeichneten Fläche sind zur **Begrünung des Parkplatzes** auf den eingetragenen Baumstandorten hochstämmige Einzelbäume (Pflanzliste GOP, Solitär, hochstämmig, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Stauden und heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOT 6 (PFG 6) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Misch- und Sondergebietes bzw. zur Durchgrünung des Gesamtgebietes** ist innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 5 gekennzeichneten Fläche ein Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind je angefangener 10 m laufender Pflanzgebotfläche, entsprechen der Plandarstellung mindestens ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzliste GOP, Solitär, Mindeststammumfang 14-16cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind auf 50 % der Pflanzgebotfläche im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) mindestens 2 reihig entsprechend der Pflanzliste GOP zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZGEBOT 7 (PFG 7) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Allgemeines Pflanzgebot Mischgebiet: Je 200 qm angefangener Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet (Pflanzliste GOP 1 und 2).

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)**LR1**

Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger. Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

LR2

Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit einem Leitungsrecht (Schutzzone) bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig ist. Die Breite dieser Schutzzone beträgt links und rechts der Leitungsachse je 7,5 m.

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

10.1 Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landstraße L433 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

10.2 Von der im Nordwesten vorhandenen Erschließungsstraße Flst. 2567 darf das geplante Pflanzgebot für maximal zwei Zufahrten je 3 m Breite und je Grundstück oder maximal einer Zufahrt mit 6 m Breite je Grundstück unterbrochen werden. Die Breite wird in der Mitte der Zufahrt gemessen.

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

11.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

11.2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.

11.3 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.

Das aus dem gesamten Sondergebiet anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und der am östlichen Rand des Geltungsbereiches, parallel zur L433 vorgesehene Retentions- und Versickerungsfläche zuzuleiten.

Die oberflächige Ableitung und Versickerung hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Soweit möglich ist die Retentionsfläche nach Vorgaben des naturnahen Gewässerbaues als Teich anzulegen. Im Uferbereich ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichtern und Gebüschern feuchter und wechselfeuchter Standorte zu achten. Die Fläche dient der Retention sowie der Vorreinigung und Versickerung des Oberflächenwassers.

Die dafür vorgesehene Fläche ist im Lageplan mit dem Planzeichen 10.2 PlanZV gekennzeichnet.

Die dafür erforderliche Versickerungsfähigkeit wurde durch Schürfe erkundet und durch das Büro für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Rottweil ausgewertet. Mit einem mittleren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ist eine ausreichende Eignung des Untergrundes nachgewiesen. Ein Notüberlauf in den Mischwassersammler Richtung „Appental“ ist vorgesehen.

Die Entwässerung des Mischgebietes erfolgt herkömmlich im Mischsystem. Das anfallende Mischwasser wird in den Zuleitungssammler „Appental“ abgeleitet und über das vorhandene RÜB und die Versickerung entlastet.

Das Baugebiet liegt in der erweiterten Wasserschutzzone III A.

13. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

- 13.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.
- 13.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

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

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

E. HINWEISE

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“. Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelastigungen bei Tag und Nacht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen. Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Das Baugebiet liegt in der erweiterten Wasserschutzzone III A. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sowie der Änderungsverordnung vom 20.01.1993 sind zu beachten.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 10.10.2007

Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 22.10.2007

Mennig
Mennig, Bürgermeister

