



Stadt Meßkirch
Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Im Unterdorf“

Begründung

Gemeinde	Stadt Meßkirch
Ortsteil	Rengetsweiler
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan „Im Unterdorf“

1 Lage

Die Stadt Meßkirch liegt im westlichen Bereich des Landkreises Sigmaringen, an der Landesentwicklungsachse Donauesschingen-Tuttlingen-Ulm (Donautalachse), sowie an den Regionalen Entwicklungsachsen Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg und Meßkirch-Stockach. Meßkirch ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen.

Der Ortsteil Rengetsweiler liegt südöstlich der Kernstadt Meßkirch, an den Kreisstraßen K 8235 und K 8236, nordöstlich der Landesstraße L 195.

Die Entfernung zur Stadtmitte Meßkirch beträgt ca. 5,6 km.

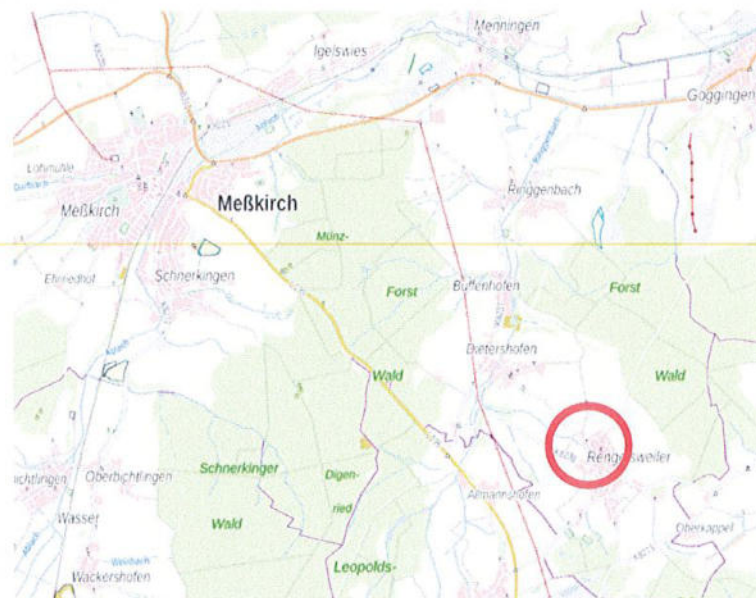


Abb. 1 Übersichtsplan Stadt Meßkirch mit Markierung Plangebiet © Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Rengetsweiler, an der Straße ‚Im Unterdorf‘ nach Dietershofen, angrenzend an die bebauten Bereiche des Dorfgebietes Rengetsweiler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Unterdorf“ umfasst das Grundstück Flst. Nr. 383.

Das Grundstück ist unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Wohnbebauung des Ortskerns Rengetsweiler an, nordöstlich der Straße ‚Im Unterdorf‘ liegen das Wohngebiet Kirchleäcker und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Im Südwesten und im Nordwesten, westlich des Feldweges Flst.Nr. 384/2 grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 382/1 verläuft der Rengetsweiler Graben.



Abb. 2 Luftbildausschnitt Ortsteil Rengetsweiler mit Markierung Plangebiet © LUBW

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.555 m².

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten). Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8020341 – Ablach, Baggerseen, Waltere Moor im Westen beträgt ca. 2,45 km. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Obere Donau“.

Das Grundstück Flst.Nr. 383 liegt als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche am nordwestlichen Rand der bebauten Bereiche des Ortsteils Rengetsweiler. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand auf.



Abb. 3 Plangebiet Blick nach Nordosten



Abb. 4 Plangebiet Blick nach Südosten

Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten hin leicht geneigt. Der Höhenunterschied zwischen der Straße ‚Im Unterdorf‘ im Nordosten und der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,50 m. Entlang dieser Grenze bildet eine schmale Böschung, z.T. mit Krautsaum, eine deutliche Zäsur.

Entlang des ca. 30 m südlich verlaufenden Rengetsweiler Grabens findet sich ein Gehölzsaum, der abschnittsweise als Offenlandbiotop eingetragen ist.



Abb. 5 Plangebiet von Südwesten mit Blick auf den Ortsrand Rengetsweiler

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Parabraunerden auf vorherrschend rißzeitlichem Moränensediment, mit Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden, südlich, im Bereich des Rengetsweiler Grabens, überlagert mit Gleykolluvium aus holozänen Abschwemm-massen.

(Quelle Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, RP Freiburg).

3 Anlass der Planung

Die Stadt Meßkirch benötigt in den ländlichen Ortsteilen Bauflächen, um auch dort Baugrundstücke für Eigenheime und Wohnungen anbieten zu können. Damit soll, zur Stärkung der Dorfgemeinschaft, vor allem ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum im Heimatort geboten werden.

Die Stadt Meßkirch konnte das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst.Nr. 383 erwerben, auf dem mit dem Bebauungsplan „Im Unterdorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Erweiterung der Wohnbauflächen im Ortsteil Rengetsweiler geschaffen werden sollen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten konnten nicht umgesetzt werden, da der Stadt Meßkirch im Ortsteil Rengetsweiler keine Grundstücksflächen für eine Baugebietsausweisung zur Verfügung stehen.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Sauldorf - Leibertingen vom 14.01.2022 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die angrenzenden Bereiche des Dorfkerns als gemischte Bauflächen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

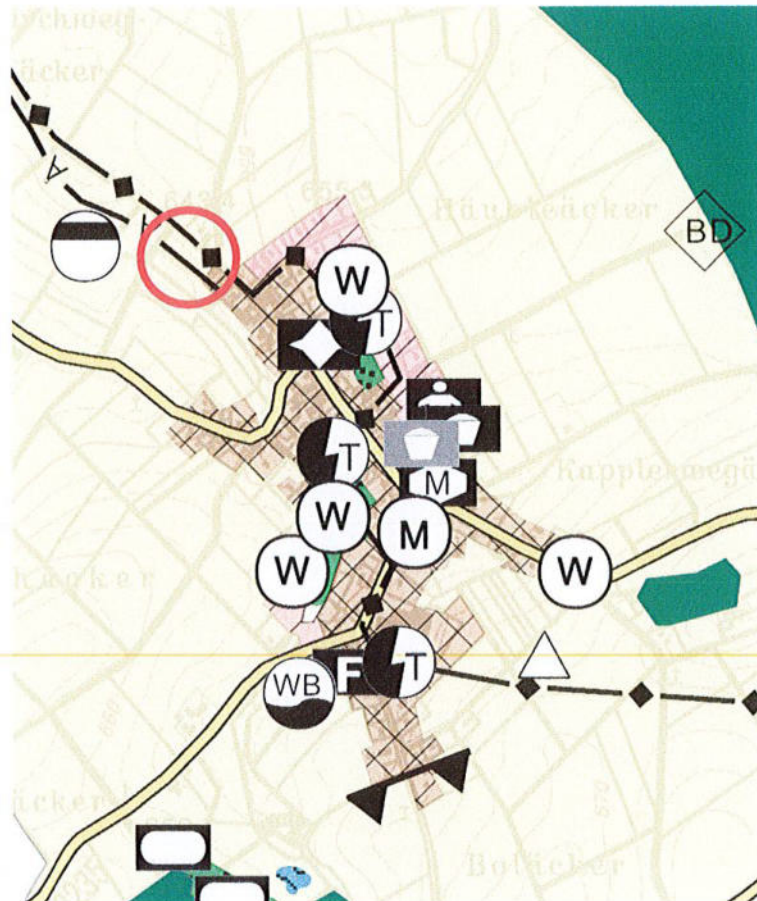


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch - Sauldorf - Leibertingen Ortsteil Rengetsweiler mit Markierung Plangebiet

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} . Für den Rengetsweiler Graben sind in den Hochwassergefahrenkarten der LUBW keine Überflutungsflächen eingetragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Rengetsweiler im Unterdorf an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Der Gemeinderat der Stadt Meßkirch hat am 29.11.2022 beschlossen, für den Bereich „Im Unterdorf“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften hierzu aufzustellen.

Da die Voraussetzungen vorlagen, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt.

Von der Umweltprüfung wurde abgesehen, ebenso von den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3(2) BauGB vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausgelegt, gem. § 4(2) BauGB wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 durfte der § 13b BauGB nicht angewendet werden kann, da dieser europäischem Recht widerspricht.

Gem. dem neu gefassten § 215a BauGB können die nach § 13b BauGB begonnenen Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen werden, sofern eine umweltrechtliche Vorprüfung ergibt, dass keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen.

Durch das Fachbüros Dipl. Biologin Tanja Irg - Umweltkonzept, Schwendi, wurde mit Beginn der Planungen im Juli 2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet erstellt. Nun wurde im November 2023 eine umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht und bewertet. Basierend auf der Konfliktanalyse wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft formuliert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

Der Umweltsteckbrief kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen als gering eingestuft werden können, wenn die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beachtet werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 215 a BauGB in der Zeit vom 18.01.2024 bis 20.02.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

5 Artenschutz

Um sicher zu gehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Dipl. Biologin Tanja Irg - Umweltkonzept, Schwendi, am 26. Januar 2022 eine Relevanzbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros vom Juli 2022 ist nachfolgend aufgeführt:

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am westlichen Ortsrand von Rengetsweiler - nördlich an das Plangebiet grenzt die Ortsdurchgangsstraße an (Abbildungen 8+9).



Abb. 8 Planfläche von Osten nach Westen Abb. 9 Planfläche von Westen nach Osten
Fotos Dipl. Biologin Tanja Irg, Umweltkonzept am 26.01.2022

Die vorbelastete Lage angrenzend an Straße und die bereits bestehende Bebauung lassen keine bodenbrütenden Vögel auf der Planfläche zu. Andere planungsrelevante Arten sind auf Grund der Nutzung und Habitatausstattung (Grünland) ebenfalls auszuschließen. Die Planfläche ist artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung.

Zwischen der geplanten Bebauung und dem südlich verlaufenden Rengetsweiler Graben verbleibt ein ca. 30 m breiter Grünlandstreifen als Puffer. Mit einer Eingrünung des Planbereichs in Richtung Südwesten wird ein zusätzlicher Schutzstreifen ausgebildet.

Am Rengetsweiler Graben sind Ufergehölze als Teilflächen eines Offenlandbiotops ausgewiesen (Abbildung 3). Indirekte Auswirkungen des Planbereichs auf die Offenlandbiotope „Feldhecken an einem Bach NW Rengetsweiler“ (Biotop-Nr.180214372294) können somit ebenfalls ausgeschlossen werden.



Abb. 9 Übersicht über die Offenlandbiotope (Quelle LUBW)

6 Immissionen

Nordöstlich des Plangebietes liegt auf dem Grundstück Flst.402/1 eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Der Eigentümer des Grundstücks hat gegenüber der Stadt Meßkirch schriftlich erklärt, dass ein Bestandsschutz für Tierhaltung nicht mehr besteht und keine Landwirtschaft mehr betrieben wird.

In ca. 320 m bis 350 m Entfernung in südwestlicher Richtung liegt auf dem Grundstück Flst.Nr. 346 ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit für Allgemeines Wohngebiet von 10% der Jahresstunden überschritten wird.

Im Textteil wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm oder Staub zu rechnen ist.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB

Für den Planbereich werden, angepasst an die Umgebungsbebauung im Ortskern Rengetsweiler und im Baugebiet Kirchleäcker planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und auf die bestehende Wohnbebauung werden nur Wohnnutzungen gem. § 4(2)1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4(2)3 BauNVO allgemein zulässig.

Die Nutzungen nach § 4(2)2 -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe- sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalles zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 Maß der Nutzung GRZ

Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,40 GRZ geregelt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Dorfgebiet Rengetsweiler und im Baugebiet Kirchleäcker auf zwei als Höchstgrenze beschränkt.

Um eine maßvolle Verdichtung auch im ländlichen Ortsteil Rengetsweiler zu ermöglichen, ist dabei über dem zweiten Vollgeschoss ein oberstes Geschoss zulässig. Das oberste Geschoss darf jedoch kein Vollgeschoss im Sinne des § 2(6) LBO sein.

Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss aus städtebaulichen Gründen, um ein turmartiges Erscheinungsbild zu vermeiden, an mind. einer Gebäudeseite um mind. 3,00 m zurückgesetzt werden.

Gebäudehöhen

Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und die bestehende Wohnbebauung festgesetzt. Für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Pultdächern darf die max. Traufhöhe 6,50 m betragen.

Um gut nutzbare Flächen im Dachgeschoss zu ermöglichen darf die Firsthöhe bei für Gebäuden mit Sattel- und Walm-dächern max. 10,00 m betragen.

Für Gebäude mit Pult- und Flachdächern wird die max. Wandhöhe aus städtebaulichen Gründen und um eine übermäßige Verschattung von Nachbargrundstücken zu vermeiden, auf 9,00 m begrenzt.

7.3 Bauweise

Für die Grundstücke wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist wegen der schmalen Grundstückszuschnitte nur Einzelhausbebauung zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten

Um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus max. drei Wohneinheiten zugelassen sind.

Stellung der Gebäude
Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude trauf- oder giebelständig zum Verlauf der Straße ‚Im Unterdorf‘ vorgegeben.
Dabei sind zur Anpassung an die jeweiligen Grundstücksgrenzen Abweichungen von der vorgegebenen Ausrichtung um max. 5° zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt, um den Bauherren genügend Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Garagen Stellplätze
Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen werden für Garagen Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m auf der Zufahrtsseite zu Garagen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt und für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.

7.4 Sichtfelder
An der Einmündung des aus südwestlicher Richtung auf die Straße im Unterdorf treffenden Weges auf dem Grundstück Flst.Nr. 384/2 sind die für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlichen Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Hindernissen wie Mauern Zäunen, Hecken und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7.5 Starkregenrisikoversorge
Die Gemeinden sind verpflichtet, neue Baugebiete gegen wild abfließendes Außengebietswasser zu schützen.
Die Stadt Meßkirch verfügt über ein Kommunales Starkregen-Risikomanagement. Damit liegen Fließweguntersuchungen für das Stadtgebiet und alle Ortsteile vor.
Durch das Fachbüro ITR Ingenieur Team Rieber GmbH Beratende Ingenieure, Neuhausen ob Eck, wurde eine Starkregenuntersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Der Erläuterungsbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Niederschlagswasserabfluss Das geplante Baugebiet muss vor einem, bei Starkregen aus nördlicher Richtung kommenden Niederschlagswasserfließweg geschützt werden.

Zum Schutz vor Schäden bei Starkregenereignissen wird auf dem Plangrundstück Nr. 1 an der südöstlichen Grenze eine 3 m breite Fläche zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses (Fließweg) festgesetzt. Diese Fläche muss von allen baulichen Anlagen, Ablagerungen und Bepflanzungen mit Gehölzen freigehalten werden.

Auffüllung und Anböschung

Zum Schutz vor Überflutungen bei extremem Starkregen müssen die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Grundstücksgrenze zur Straße ‚Im Unterdorf‘ im Norden und zum Weg Flst.Nr. 384/2 im Westen, sowie zum festgesetzten Fließweg auf dem Plangrundstück Nr. 1 im Südosten und der jeweiligen Baugrenze unter Verwendung des anfallenden Erdaushubes um 0,50 m aufgefüllt werden. Die aufzufüllenden Flächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Der Höhenunterschied muss durch eine 1,00 m breite, bepflanzte Anböschung (Böschungsneigung 2:1), im Bereich der Grundstückszufahrten durch eine flachere Neigung überwunden werden. Damit kann wild abfließendes Wasser aus den nördlichen Außengebieten umgelenkt und über die Straßen und über den festgesetzten Fließweg zum Rengetsweiler Graben (Vorfluter) abgeführt werden.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) der Gebäude wird um ca. 0,50 m über die Höhenlage der Straßenachse der Straße ‚Im Unterdorf‘ angehoben. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 20 cm über der festgesetzten Höhe liegen. Die festgesetzte Höhe darf zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen jedoch nicht unterschritten werden. Aus diesem Grund muss auch die Fußbodenhöhe von Garagen 50 cm über der Höhe des jeweils angrenzenden Abschnittes der Straße ‚Im Unterdorf‘ liegen.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung des kleinen Baugebietes am Ortsrand werden Festsetzungen für die Bepflanzung auf den privaten Flächen getroffen.

Als Puffer zur Aue des Rengetsweiler Grabens hin wird auf den privaten Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken jeweils mind. zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für Ihre Gartenanlage zu gewähren, wird der Standort der Bäume nicht festgesetzt, sondern darf von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standort abweichen.

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem aus Gründen des Natur-, Arten-, Landschafts- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und wegen der räumlichen Nähe zum Rengetsweiler Graben werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen. Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Bodenversiegelungen und Bodenbefestigungen aufgenommen.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden.

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

8 Erschließung

Das geplante Baugebiet wird verkehrlich über die bestehende Straße ‚Im Unterdorf‘ erschlossen. Neue Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

8.1 Versorgung

Der Planbereich wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Meßkirch mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG).

Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Nahwärmenetz eines örtlichen Versorgers.

8.2 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Straße ‚Im Unterdorf‘ und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Meßkirch.

Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken vollständig versickert werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Nr. 4.2 auf die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen hingewiesen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung ist zulässig. Der Überlauf von Zisternen muss in eine Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

Auf die zum 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs	3.555 m ²
Bauflächen WA	3.555 m ²
Zulässige Grundflächen GRZ 0,4	1.422 m ²
Anzahl der Baugrundstücke	5

Anzahl der Wohneinheiten max. 3 WE je Einzelhaus	5 WE – 15 WE
Anzahl der Einwohner 10 WE je 2,2 Einwohner	22 Einwohner
Bruttowohndichte	62 Einwohner/ha



Stadt Meßkirch
Bebauungsplan

„Im Unterdorf“

Begründung

26.02.2024

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

Anlage

Starkregenuntersuchung zum Bebauungsplan „Im Unterdorf“ Ortsteil Rengetsweiler
ITR – Ingenieur Team Rieber GmbH Beratende Ingenieure, Neuhausen ob Eck
August 2022

Stadt Meßkirch
Ortsteil Rengetsweiler
Landkreis Sigmaringen

**Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Im Unterdorf“**

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich die neuen Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft im Dorfgebiet Rengetsweiler einfügen.
	Dachform	Die bestehenden Gebäude im Dorfgebiet Rengetsweiler und im Wohngebiet Kirchleäcker weisen überwiegend Satteldächer auf. Damit sich die geplanten Gebäude im Bereich der kleinräumigen Erweiterung am Ortsrand einfügen, werden als Dachform geneigte Dächer, in Form von Sattelm- und Pultdächern zugelassen. Um den Bauherren zeitgemäße Bau- und Wohnformen zu ermöglichen und zusätzliche Gestaltungsfreiheit zu gewähren sind auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Die Satteldächer der bestehenden älteren Wohngebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 32° bis 45° auf. Um auf das typische Erscheinungsbild entlang der Straße ‚Im Unterdorf‘ Rücksicht zu nehmen, werden im Plangebiet Dachneigungen bis 42° zugelassen. Um den Bauherren eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, sind auch flachere Dachneigungen zulässig.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Quergiebel darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Festsetzung ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild am Ortsrand, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, von rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen müssen, soweit sie nicht mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie belegt sind, aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und aufgrund der besseren Regenwasserrückhaltung begrünt werden.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen

Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächige Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes bis zu einer Stärke von 50 cm zulässig sind.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen, Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.

Einfriedungen

Aus städtebaulich-gestalterischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Regelungen für die Höhe von Einfriedungen für die an die Straße ‚Im Unterdorf‘ angrenzenden Grundstücksbereiche getroffen. Die Höhe der Einfriedungen darf hier max. 0,80 m betragen.

Aus städtebaulichen Gründen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am Ortsrand von Rengetsweiler wird festgesetzt, dass massive Einfriedungen in Form von Mauern, Wänden, Gabionen, o.ä. sowie massive Sockelmauern nicht zulässig sind. Um die Durchlässigkeit der Gartengrundstücke für kleine Säugetiere und Amphibien zu erhalten, müssen die Einfriedungen mind. 10 cm über dem Gelände frei enden.

-
- | | | |
|---|--|--|
| 3 | Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen | Um bei dem eingeschränkten ÖPNV-Angebot im ländlich strukturierten Raum den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und Behinderungen und Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch dauerhaft am Straßenrand parkende Fahrzeuge zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen.
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m ² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. |
|---|--|--|



Stadt Meßkirch
Örtliche Bauvorschriften

„Im Unterdorf“

Begründung

26.02.2024

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