

Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis

**Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
für das Gewerbegebiet**

„ Am Hartheimer Weg II“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Meßstetten am **19. Juni 2015**

- a) den Bebauungsplan „Am Hartheimer Weg II“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hartheimer Weg II“

jeweils als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 /BGBl. Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
4. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03. 2010 (BGI. Nr. 7 vom 20.04.2010 S 357, ber. 05.03.2010 S. 416)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11.11.2014 (Gbl. S. 501)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Am Hartheimer Weg II“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften „Am Hartheimer Weg II“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 09.06.2015

§ 2

Bestandteile der Satzung

Anlage 1 Lageplan des Ingenieurbüros für Vermessung und Tiefbau,
Meßstetten vom 09.06.2015 im Maßstab 1 : 500

- Anlage 2 Planungsrechtliche Festsetzungen vom 09.06.2015
- Anlage 3 Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Am Hartheimer Weg II“ vom 09.06.2015
- Anlage 4 Gemeinsame Begründung vom 09.06.2015
- Anlage 5 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros für Umweltplanung, Dr. Grossmann, Balingen vom 24.03.2015
- Anlage 6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) vom 17.12.2014

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Hartheimer Weg II“ sowie die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hartheimer Weg II“ treten nach Genehmigung und mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wurde am 24. März 2016 rechtsverbindlich.

Meßstetten, den 22. Juni 2015

Genehmigt

Balingen, den 15. MRZ. 2016

Mennig
Mennig, Bürgermeister



Landratsamt
Zollernalbkreis

Ridder
Ridder

Ausfertigung:

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 15. März 2016, Az: 20120053-301 Ma/Ri, genehmigt.

Meßstetten, den 21. März 2016



Schroft
Schroft, Bürgermeister

**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**

Anlage 2

zur Satzung des Bebauungsplanes „Am Hartheimer Weg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 09.06.2015 werden folgende

**Textliche Festsetzungen
Bebauungsvorschriften**

festgelegt:

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)

Auf Grund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE nach §8 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3, Ziff.3 BauNVO werden auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Großflächiger Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig.
- 1.4 Pro Grundstück ist ausnahmsweise eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn zumindest mit dem Bau des Gewerbebetriebes zulässigerweise begonnen wurde. §9 Abs.1, Nr. 6 BauGB i.V.m. §8 Abs.3, Ziff.1 BauNVO.
- 1.5 Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgelegten Wasserschutzgebiet „Großer Heuberg“ innerhalb der weiteren Schutzzone III. Betriebe, die mit Grundwasser gefährdenden Stoffen arbeiten oder solche verursachen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.

2.1.1 Gebäudehöhe (Traufhöhe)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) wird als Obergrenze durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen und zwar bei Satteldächern bis zum Schnitt Außenwand/Dachhaut, bei Pultdächern bis zur tieferen Dachkante des geneigten Daches im Schnitt Außenwand/Dachhaut und bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

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

3.1 Es ist abweichende Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

3.2 Firstrichtungen sind frei wählbar.

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

4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO allgemein zulässig.

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

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs. 5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen ebenfalls zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

In der zwischen der Baugrenze und dem Fahrbahnrand der L433 liegenden Anbauverbotszone vom 18 m dürfen keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Stellplätze und Umfahrungen sind innerhalb dieser Zone bis zu einem Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der L433 zulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, dürfen innerhalb der vorgenannten Anbauverbotszone nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

5.2 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 sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, 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.

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

6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes verschiedene Pflanzgebote und ein Grüngürtel zum Außenbereich vorgesehen.

Weiterer Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der Flächen ist außerhalb des eigentlichen Planbereichs 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, mit der Ausarbeitung eines „**Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan**“ (Anlage 5) beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „grünordnerischen Festsetzungen“ sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets beschrieben und festgelegt. Diesem Umweltbericht ist auch eine „**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**“ (SaP) beigelegt.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind als **Anlagen 5 und 6** ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Pflanzgebote

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 Anhang zu entnehmen.

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

Allgemeines Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbegebietes

Je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mit mindestens einem einheimischen, hochstämmigen Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 14/16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Randliche Eingrünung durch Gehölzgruppen und Erhalt/Entwicklung von extensiven Grünlandflächen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind auf ca. 60 % der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche gruppenweise heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1 bzw. 2** zu pflanzen. An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die Pflanzungen bis einschließlich Flurstück-Nr.: 2541 dichter vorzunehmen, sodass eine geschlossene Heckenstruktur entsteht. Die Bereiche zwischen den Gehölzen sind als extensive Grünlandflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Vegetationsfreie Bereiche sind mit Mähdrusch der benachbarten Grünlandflächen oder einer Gräser-Kräuter-Mischung des Typs „Glatthaferwiese“ einzusäen.

Die gehölzfreie Fläche ist zweimal jährlich ab Ende Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

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

Eingrünung Kontaktbereich zwischen Erschließungsstraßen und Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 40 % der Länge und einer Breite von mind. 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Zudem sind pro angefangene 40 m ein Baum, jedoch insgesamt mindestens zwei Bäume der Arten Stieleiche, Bergahorn oder Winterlinde entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen). Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße um bis zu 6 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

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

Begrünung der Grenzbereiche zwischen gewerblich genutzten Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen, sind auf eine Breite von jeweils 1.50 m je Grundstücksseite zu mindestens 50 % der Grenzlänge zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00x 1,50 m) zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Optisch geschlossenen wirkende Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Grenzbauten nach § 6 LBO sind zulässig. Die Fassaden von Grenzbauten sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu begrünen. Auf Dachflächen von Grenzbauten bis maximal 10° Neigung ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu entwickeln und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum zu bepflanzen, sodass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

Die Grenzen zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken sind noch variabel und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zunächst einmal nachrichtlich dargestellt.

Pflanzgebot 5 (PFG 5) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anlage von Verkehrsbegleitgrün und Pflanzen von Einzelbäumen entlang der L 433

Die mit PFG 5 gekennzeichneten Straßenrandflächen sind mit heimischem Bewuchs von max. 60 cm Höhe zu begrünen (Bodendecker, Stauden o. Ä.) oder alternativ mittels einer extensiven Landschaftsraseneinsaat herzustellen.

Zudem sind an den im Plan dargestellten Standorten Winterlinden zu pflanzen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen). Ein Abstand von 7,50 m zur L 433 ist einzuhalten. Von den eingetragenen Baumstandorten kann parallel zur Straße um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

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

Eingrünung mit artenreichen Krautsäumen und einer Gehölzgruppe

Auf den mit PFG 6 gekennzeichneten Standorten sind artenreiche Krautsäume zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit einer mehrjährigen, artenreichen Krautmischung für magere Standorte einzusäen und durch eine späte Mahd ab September bei Abtransport des Mähguts zu pflegen. Auf Düngergaben ist zu verzichten.

Darüber hinaus ist im Südosten entsprechend der Plandarstellung eine Gehölzgruppe mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzenqualität 60 – 100 cm, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14 - 16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1 bzw. 2** zu pflanzen.

PFLANZGEBOT 7 (PFG 7) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB**Begrünung der Innenfläche des Kreisverkehrs**

Die mit PFG 7 gekennzeichnete Innenfläche des Kreisverkehrs und sowie die Verkehrsinseln sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Hinblick auf die Anforderungen der Verkehrssicherheit wird auf das „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie auf das Dokument „Einheitliche Standards zur verkehrssicheren Gestaltung der Kreisverkehrsplätze im Regierungsbezirk Tübingen“ des Regierungspräsidiums Tübingen hingewiesen.

Pflanzenlisten für Pflanzgebote***Pflanzliste 1: Solitärbäume***

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeba

Für alle Pflanzgebote geltend:

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

Stellplatzbegrünung

Zur Begrünung der Stellplätze ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (siehe *Pflanzliste 1*, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Fassaden, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 10 m mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Den Bauherren wird empfohlen: Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

6.3 Steilplatzanlagen

Zusammenhängende Parkieranlagen und Stellplatzflächen für **PKW** sind, mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder Wasser zurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Die Parkierungsflächen sind entsprechend zu begrünen.

6.4 Beleuchtungsanlagen

Durch die Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.5 Bodenverwendung

Zur Minimierung und gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der anfallende Oberboden soweit möglich innerhalb des Gebietes zu verwenden ist.

6.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grün- und Ausgleichsflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hartheimer Weg II“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

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

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der L433 werden an keiner Stelle zugelassen. Hierzu ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

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

- 8.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.
- 8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 1) zu dulden.
- 8.3 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.

9.0 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)

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, anderer Versorgungsträger und der Bundeswehr.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Im Leitungsrecht ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. auch Bepflanzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung des jeweiligen Betreibers zulässig.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Bei den Leitungsrechten handelt es sich um die Sicherung einer Abwasserleitung der Stadt, ein geplantes Kabel der Netze BW und soweit notwendig, um ein Kabel der Bundeswehr.

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

Parallel zur L 433 befindet sich ein Mischwassersammler, der bisher das Schmutzwasser aus dem Baugebiet „Sickersberg/Kreuzbühl“ und dem Misch- und Sondergebiet „Am Hartheimer Weg“ ableitet.

Dieser führt weiter zum Zuleitungssammler „Appental“, welcher auch das Mischwasser aus dem Gewerbegebiet „Seiten II“ (Keltenstraße und teilweise Sanettastraße) mit aufnimmt.

Der Sammler wird durch das RÜB und die Versickerung „Appental“ entlastet, sodass von dort aus lediglich eine maximale Abwassermenge von Q_{ab} 19 l/s weitergegeben wird.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Nicht belastetes Oberflächen- oder Regenwasser aus den PKW-Stellplätzen und den begrünten Dachflächen **muss** getrennt gesammelt und auf den Baugrundstücken versickert werden.

Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser wird über die vorhandenen und geplanten Mischwassersammler dem RÜB und der Versickerung „Appental“ zugeleitet.

Auf Ziffer 1.7.2 der örtlichen Bauvorschriftensatzung wird verwiesen.

11.0 Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)

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 geeigneter Stelle wieder einzubauen.

12.0 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) A 1456 vom November 2014 werden zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch **Gewerbelärm** in der Nachbarschaft folgende Regelungen festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung ankommen, die aus folgenden Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent in dB(A)/m² (zulässiger LWA*)

tags 65

nachts 50.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Der Festsetzung wird ebenfalls genügt, wenn potentiell störende Betriebe, insbesondere mit Nacharbeit, nachweisen, dass sie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

D. Sonstige Hinweise die zu beachten sind:

Wasserschutzgebiet:

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Großer Heuberg“ in der weiteren Schutzzone III.

Das Gebiet dient der Grundwassererfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe.

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.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu informieren.

Bundeswehr:

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des militärischen Truppenübungsplatzes „Heuberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit störenden oder belästigenden Schallimmissionen und Erschütterungen aufgrund des Übungsbetriebes bei Tag und Nacht zu rechnen ist.

Die Planung von sämtlichen Gebäuden und Bauteilen sowie der Betrieb der gewerblichen Nutzung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen, sodass Rechtsansprüche gegen den Bund oder die Stadt, die mit Beeinträchtigungen durch den Übungsbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauherren selbst durchzuführen.

Sofern das vorhandene Kabel der Bundeswehr weiterhin in Betrieb gehalten werden muss, ist dieses in öffentliche Flächen oder Flächen mit Leitungsrechten umzulegen.

Straßenbauamt:

In einem Abstand von 40 m vom Fahrbahnrand der L440 dürfen bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Meßstetten, den 09.06.2015

Büro Wesner
Meßstetten

Meßstetten, den 22. Juni 2015

Mennig
Mennig
Bürgermeister



Genehmigt

Balingen, den 15. MRZ 2016

Landratsamt
Zollernalbkreis



Ridder
Ridder

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 15. März 2016, Az: 20120053-301 Ma/Ri, genehmigt.

Meßstetten, den 21. März 2016



S. Schroft
Schroft, Bürgermeister