Stadt Meßstetten

Bebauungsplan

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 09. September 2008, Az.: 301 Bd/Rf, genehmigt.

Meßstetten, den 15. September 2008

Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 2

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sickersberg/Kreuzbühl"

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 17.06.2008, werden folgende

TEXTL. 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):

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 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) und Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank –und Speisewirtschaften zulässig.

1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten und nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und nach § 6 Abs. 3 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):

2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
Ein Untergeschoss als anrechenbares Vollgeschoss ist nicht zulässig.

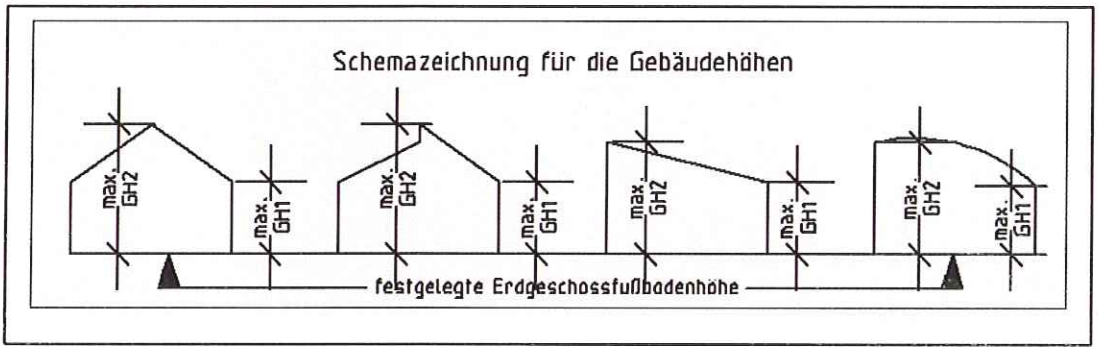
2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan (Anlage 1) eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt.
Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Maximale Gebäudehöhe (GH1):
Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut, bei einseitig abfallenden Dachflächen der tiefste untere Schnittpunkt, festgelegt für das Hautdach.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):
Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z,B, Oberkante Firstziegel), bei einseitig abfallenden Dachflächen der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit OK Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.



Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt in den mit **WA1 + MI1** festgelegten Flächen 4.20 m.
In den mit **WA2 + MI2** festgelegten Flächen bei mehrseitig abfallenden Dächern 4.20 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 5.70 m.
Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine GH1 von 4,70 m zulässig.
Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt in den mit **WA1 + MI1** festgelegten Flächen 8.00 m.
In den mit **WA2 + MI2** festgelegten Flächen bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.00 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 7.00 m, bei Flachdächern 6.20 m.

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

3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.
3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Firstrichtungen entsprechend der Festlegung im Lageplan..

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). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

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 2 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. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.
Es sind alle Dachformen zugelassen.
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 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 überbaubarer Grundstücksstreifen.
Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).
Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.

Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

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 vorgesehen.
Dazu zählen großzügig angelegte Grünflächen entlang der geplanten Erschließungsstraßen in Verbindung mit den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, so dass ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün entsteht.

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 ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.2 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
Verkehrsbegleitgrün nördliche Vorhabensgrenze
Zur Gestaltung des momentanen Ortrandes und Durchgrünung der Haupterschließungsachse ist im Straßenraum entlang der nördlichen Vorhabensgrenze eine einheitliche Allee anzulegen. Dazu sind an den vorgesehenen Baumstandorten heimische großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 18/20) mit einem Kronenansatz H = 2,50 m zu pflanzen.
Es ist eine der folgenden Arten auszuwählen: Linden, Eschen oder Buchen.
Die Baumquartiere sind mit einer Mindestgröße von 16 m³ herzustellen. Sie sind mit heimischem Bewuchs mit einer max. Höhe bis 60 cm (Hecken, Bodendecker, Stauden o.ä) zu gestalten.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Verkehrsbegleitgrün „Ringstraße“
Zur Begrünung der zweiten Haupterschließungsstraße des Gebietes sind an den vorgesehenen Baumstandorten heimische großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 18/20) mit einem Kronenansatz H = 2,50 m zu pflanzen.
Es sind Linden, Ahornarten (Berg- und Spitzahorn) und Eichen zu verwenden.
Die Baumquartiere sind mit einer Mindestgröße von 16 m³ herzustellen. Sie sind mit heimischem Bewuchs mit einer max. Höhe bis 60 cm (Hecken, Bodendecker, Stauden o.ä) zu gestalten.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Verkehrsgrün östlicher Gebietsrand
Zur Eingrünung des östlichen Gebietsrandes und der Fußwegverbindung ist innerhalb der vorgesehenen Pflanzflächen entsprechend der Plandarstellung eine Baumreihe zu pflanzen.
Dazu sind im Abstand von 10-15 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 18/20) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Ahorn-Arten (Berg- und Spitzahorn) oder Linden zu verwenden.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Verkehrsgrün innerhalb der Wohnstraßen mit zentralem Platz
Zur Begrünung der drei Wohnstraßen sind auf den vorgesehenen Baumstandorten heimische mittel – oder kleinkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 16/18) zu pflanzen. Je Wohnstraße ist eine Baumart aus den folgenden Arten auszuwählen: Eberesche, Mehlbeere,Feldahorn, Vogelkirsche, Weißdorn, Rotdorn.
Zusätzlich ist auf dem zentralen Platz ein heimischer großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 20/25) mit einem Kronenansatz H = 2,50 m zu pflanzen.
Die Baumquartiere sind mit einer Mindestgröße von 16 m³ herzustellen. Sie sind mit heimischem Bewuchs (Hecken, Bodendecker, Stauden o.ä) zu gestalten.
PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen:
Die mit PFG 5 gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von mind. 2 m zu begrünen. Auf der Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher (Pflanzliste 3, Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
PFLANZGEBOT 6 (PFG 6) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Hausgärten
Je Baugrundstück ist die jeweils entsprechend der Plandarstellung festgesetzte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
Dazu sind standortgerechte heimische Laubbäume (Pflanzliste 2) oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen).
Die Standorte sind der Plandarstellung zu entnehmen (von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist).
Zusätzlich sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche 2 heimische standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
PFLANZGEBOT 7 (PFG 7) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Öffentliche Ortsrandeingrünung im Westen: Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen (T-Fläche) ist auf der gekennzeichneten Fläche eine heckenartige Gehölzpflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Zur Auflockerung der Bepflanzung und zur Erhöhung des Grenzlinienanteils sind die Hecken in 10-20 m langen Streifen zu pflanzen, die von
Saumbereichen unterbrochen werden sollen.
Ergänzend zu den Sträuchern ist mindestens alle 20 m ein heimischer hochstämmiger Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 3 auszuwählen. Sie sind mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Wiesenflächen sind extensiv (1-2 mahlige Mahd / Jahr) zu pflegen, die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen.
Der Pflanzgebotsstreifen darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.
PFLANZGEBOT 8 (PFG 8) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Ortsrand im Süden, Retentionsflächen
Der öffentliche Grünstreifen im Süden des Vorhabens dient zur Eingrünung und Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft, zur Versickerung des Niederschlagwassers in Retentionsmulden und zur Entwicklung von hochwertigen Biotopstrukturen (T-Fläche).

Die Eingrünung des Gebietes soll sich an den südlich des Vorhabens vorhandenen und in das Gebiet hineinreichenden Steinriegeln mit Feldhecken orientieren. In ähnlichem Abstand und gleicher Ausrichtung (NO / SW) sind entsprechend der Plandarstellung mehrere Heckenzüge aus heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen. In Anlehnung an die bestehenden Hecken sollen dornige Sträucher (Rosen, Weißdorn) und die Esche als Baumart die Zusammensetzung dominieren. Bei den Gehölzpflanzungen im Bereich der Retentionsflächen sind weniger die dornigen Arten zu verwenden, es ist die Salweide einzubringen.
Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 4 auszuwählen. Sie sind mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumarten sind ebenfalls der Pflanzliste 4 zu entnehmen (Mindestpflanzgröße: StU 20/25).
Die nicht bepflanzten Flächen sind extensiv (1-2 malige Mahd / Jahr, keine Düngung) zu pflegen. Vor den Hecken sind Krautsäume zu entwickeln, die alle 2-3 Jahre zu mähen sind. Zum Ersatz für das § 32 Biotop sind südlich der Retentionsfläche ca. 2-3 m breite Steinriegel aus örtlich anstehendem oder gebrochenem Gestein mit möglichst großen unverfüllten Hohlräumen zu schütten. Für die tierökologische Funktion ist eine Höhe von ca. 1m erforderlich. Der Fuß ist in das Erdreich einzubinden.

PFLANZGEBOT 9 (PFG 9) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Spiel- und Kommunikationsbereich

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist auf einen hohen Anteil natürlicher Spiel und Erlebniselemente wie z.B. Erde, standortgerechte Pflanzen und Steine zu achten (Nuss und Obstbäume, Felsenberge, Kletterbäume). Ergänzbar sind diese Elemente mit klassischen Spielgeräten aus natürlichem Material.
Der Spiel- und Kommunikationsbereich ist gemäß der Plandarstellung, insbesondere randlich mit unterbrochenen Hecken einzugrünen. Dabei sollen punktuell zur Beschattung heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) eingebracht werden, die die weiteren Gehölze überragen. Grundsätzlich sollen in diesen Bereichen vermehrt hochstämmige Obstgehölze eingesetzt werden.

PFLANZGEBOT 10 (PFG 10) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB
Fußwegeverbindung

Zur Begrünung des Fußweges sind entsprechend der Plandarstellung zwei Baumreihen anzulegen: Dazu sind im Abstand von 10 m heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste 2, Mindestpflanzgröße StU 14 / 16) oder hochstämmige Obstgehölze (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Anpflanzungen entsprechend den „Grünordnerischen Festsetzungen“ (gem. Anlage 5) durchzuführen.

7.3 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Bestehende § 32 Biotope sind innerhalb des geplanten Geltungsbereichs vorhanden.

7.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB
Die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan enthaltenen Grün- bzw. Retentionsflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sickersberg/Kreuzbühl“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

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)

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.

Bei Leitungsrechten zugunsten der EnBW Regional AG 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 1m.

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 sind im Bereich der Festsetzung nicht gestattet. Dieses Zufahrtverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

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 Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.
Bis auf die mit „MW" gekennzeichneten Grundstücke, ist das auf den restlichen Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser getrennt zu sammeln und abzuleiten.
Hiefür werden auf stadteigenen Flächen, anschließend an den südlichen Rand der Bebauung, Flächen für eine zentrale Retention und Versickerung angelegt. Die gesamte Entwässerungskonzeption ist Bestandsteil des Bebauungsplanes.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999. Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

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 auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

13.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. 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. Stattdessen 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. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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 Plangebiet befindet sich in der „weiteren Schutzzone“ (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe, des Zweckverbandes Heuberg-Wasserversorgung r.d.D. und der Gemeinde Beuron. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sowie die Änderungsverordnung vom 20.01.1993 sind zu beachten

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zur Landesstraße L433 und zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“.
Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen 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.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 17.06.2008

ingenieurbüro für vermessung und tiefbau
hubert wesner bdb
timo wesner, dipl.-ing.(fh)
schalksburgstraße 26
72469 meßstetten
telefon 07431 / 61653
telefax 07431 / 61629
www.wesner-vermessung.de
sachverständige für verm. tech. ing. leistungen
i. s. § 5 abs. 4 ...

Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 30.06.2008

Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten 17 Zollernalbkreis