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.

Meßstetten, den 19. Juli 2004

Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 2

zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ödertal II“ im Stadtteil Hossingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 06.5 .2004, werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBL. I.S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBL. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL I.S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2001 (Gbl. 2000 S. 760)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBL. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (Gbl 2000 S. 582 ber. S. 698)

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) 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 zulässig.

1.3 Schank-, Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.4 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

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

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.

...

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (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 max. Traufhöhe beträgt 4,00 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,70 m zulässig.
Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet. Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt 7,50 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 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 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen pro Grundstück 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.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese 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.
Garagen sind mit geneigten Dächern (Satteldach, abgewalmtes Dach oder Pultdach mit gegenläufigen Dachflächen) und einer Dachneigung von mind. 25° Dachneigung, mit einem Flachdach oder einem einseitig geneigten Pultdach von maximal 10° Dachneigung zulässig.
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, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).
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 an den Einmündungsbereichen der geplanten Erschließungsstraßen und weitere Grünflächen in Verbindung mit den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, so dass ein intensives und abwechslungsreiches Straßenbegleitgrün entsteht.
Im nördlichen Randbereich entsteht innerhalb der Abstandsfläche zur Kreisstraße über die gesamte Länge des Baugebietes ein breit angelegter Grünsaum, der als flach ausgebildeter Lärmschutzwall mit einer steinriegelartigen Feldhecke bepflanzt wird.
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 Grünordnungsplanes beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „Grünordnerischen Festsetzungen" beschrieben und festgelegt.
Der Grünordnungsplan ist als Anlage 5 fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.2 Verkehrsgrün (§ 9 (1) 10 BauGB)
Anlage von Pflanzinseln mit heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung und Unterpflanzung zur Verkehrsberuhigung und Eingrünung der Erschließungsstraße (siehe Anhang im Grünordnungsplan: Pflanzenartenliste Pflanzinseln)
Gebüschpflanzungen mit einer Höhenentwicklung bis max. 0,8 m oder Untersaat mit Gräsern und Kräutern. Großkronige Bäume mit einem Kronenansatz H ≥ 2,5 m.

7.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Grünfläche als nördlicher Abschluss der Bebauung zur Kreisstraße mit flach angelegtem Lärmschutzwall sowie einer feldheckenartigen Bepflanzung als Sicht- und Lärmschutzpflanzung.
Als Ausgleichsmaßnahme für in Anspruch genommenen Flächen werden im Bereich der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen Steinriegel angelegt, die mit Hecken bepflanzt werden und gleichzeitig den neu entstehenden Ortsrand eingrünen.
Weitere Maßnahmen können aus dem Gewässerentwicklungsplan für den Burtelbach genommen werden. Hier bestehen städtische Forstflächen, die zu standortgerechten Wäldern umgebaut werden können.

7.4 Pflanzgebot
In den Hausgärten sind je 300 m² Grundstücksfläche entweder ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein regionaltypischer Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder drei heimische Sträucher zu pflanzen. Bei Erhalt vorhandenen Baumbestandes kann vom Pflanzgebot abgesehen werden. Die Bäume und Sträucher sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße, ist auf mind. 30% der Länge und mind. 1,5 m Breite zu begrünen. Bei Verwendung von Mauern ist eine abschnittsweise Begrünung vorzusehen, wobei Natursteinmauern möglichst aus regionalem Material zu verwenden sind.
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Anpflanzungen entsprechend den „Grünordnerischen Festsetzungen" durchzuführen.

7.5 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Bestehende § 24 a Biotope sind innerhalb des geplanten Geltungsbereichs nicht vorhanden.

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. Flächen im Einwirkungsbereich erhöhter Lärmimmissionen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die im Lageplan mit dem Planzeichen Ziff. 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen, sind erhöhten Lärmimmissionen durch die Kreisstraße K7143 ausgesetzt. Die nach der DIN 18005 festgesetzten Werte, werden um bis zu 5 dbA überschritten.
Für bauliche Anlagen, die in diesem Einwirkungsbereich liegen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzverglasungen erforderlich.

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 modifizierten Trennsystem.
Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und in eine Zisterne abzuleiten.
Zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Oberflächen- und Regenwassers erhält jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung eine Retentionszisterne mit einem Speichervolumen von 5 cbm und einem Rückhaltevolumen von 4 cbm Inhalt. Da eine Versickerung auf Grund der durchgeführten Versuche nicht möglich ist, wird das nicht genutzte Rückhaltevolumen über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel und einen nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.
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 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 in den Zisternen anfallende Oberflächen- und Dachabwasser für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

1.5 Bauliche Vorkehrungen (Niedrigenergiebauweise) zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

E. HINWEISE

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hat die Stadt Meßstetten das Institut für Materialprüfung Dr.Schellenberg, Rottweil beauftragt, Versickerungsversuche anhand von Baggerschurfen durchzuführen. Dabei wurde festgestellt, dass eine direkte Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers nicht möglich ist. Auf das Gutachten Prüfbericht Nr. 03E00696 vom 30.04.2003 wird hingewiesen.

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe 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 06.05.2004

Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 01.06.2004

Mennig, Bürgermeister

Stadt Meßstetten 17 Zollernalbkreis