

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **„6. ÄNDERUNG RECHTS DER HARTHEIMER STRASSE/ LINKS DER HOSSINGER STRASSE“**

**erneuter Entwurf vom 23.07.2024**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

# **TEXTTEIL**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Prognose der Geruchsimmissionen** für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse der Stadt Meßstetten, 25.08.2022, Projekt-Nr.: 19-08-19-FR, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg
- Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, **Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT01\_220826\_i2, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim

- Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, **Ergänzung Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT02\_240620\_i1, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „6. Änderung Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“, Stadt Meßstetten, **-Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung-**, Projekt-Nr. 2211241, 18.08.2022, HPC AG, Rotenburg a.N.

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 MU<sub>1</sub> – Urbanes Gebiet 1

(§ 6a BauNVO)

#### A1.1.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen medizin- und gesundheitsaffine Einzelhandelsbetriebe (z.B. Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus, Apotheke),
- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen medizin- und gesundheitsaffine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Physiotherapie, Krankengymnastik, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Labor),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke soweit darin eine Übernachtung vorgesehen ist.

#### A1.1.2 Nicht zugelassen werden können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

#### A1.1.3 Eine Wohnnutzung ist nur oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.

#### A1.1.4 Eine Wohnnutzung ist ausnahmsweise auch in den Vollgeschossen eins bis drei zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

### A1.2 MU<sub>2</sub> – Urbanes Gebiet 2

(§ 6a BauNVO)

#### A1.2.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO:

- Wohngebäude, ausgenommen solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen medizin- und gesundheitsaffine Einzelhandelsbetriebe (z.B. Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus, Apotheke),
- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen medizin- und gesundheitsaffine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Physiotherapie, Krankengymnastik, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Labor),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**A1.2.2 Nicht zugelassen werden können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO**

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

**A1.2.3** Eine Wohnnutzung ist nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

**A1.2.4** Eine Wohnnutzung ist ausnahmsweise auch in den Vollgeschossen eins bis zwei zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

**A1.3 MU<sub>3</sub> – Urbanes Gebiet 3**

(§ 6a BauNVO)

**A1.3.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**A1.3.2 Nicht zugelassen werden können gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO**

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

**A2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

**A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

### A2.3.1 Maximale Trauf-, und Firsthöhen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der festgesetzten **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird bei Gebäuden mit geneigtem Dach zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

### A2.3.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

### A2.3.3 Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie

Die festgesetzte maximale Firsthöhe kann auf max. 10% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Lufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,50 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

o: offene Bauweise.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Ergänzend wird hierzu festgesetzt:

### A4.1 Offene Stellplätze und Garagen (Carports)

Im MU<sub>1</sub>-Gebiet und MU<sub>2</sub>-Gebiet sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Im MU<sub>3</sub>-Gebiet sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend der Landesbauordnung (LBO) als Garagen zu behandeln).

## **A4.2 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Überdachungen / Pergolen für Freisitze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräte dienen (Geschirrhütten). Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A4.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „Vordach“ gekennzeichneten Fläche darf die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Vordach bis zu 0,50 m überschritten werden.

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen und deren Zuwegung“**

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen und deren Zuwegung“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Innerhalb der Flächen sind öffentliche Parkplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Baumquartiere zulässig sowie Maßnahmen, die deren Zuwegung dienen.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem**

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) ist zurückzuhalten.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Hofflächen mit Warenumsschlag (Ladezonen) sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Abwasser und Oberflächenwasser darf der Kreisstraße 7143 nicht zugeleitet werden.

## **A6.2 Begrünung der Dächer von Nebengebäuden und Garagen**

Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Garagen und Carports sowie von sonstigen Nebengebäuden sind zu mindestens 70% der Gebäudegrundfläche extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

## **A6.3 Oberflächenbelag privater Erschießungswege / privater Stellplätze / Hofflächen**

Der Oberflächenbelag privater Erschießungswege / privater Stellplätze / Hofflächen, ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

## **A6.4 Außenbeleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z.B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

## **A6.5 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

## **A6.6 Artenschutzmaßnahme**

An den geplanten Neubau bzw. in dessen räumlich-funktionalen Zusammenhang innerhalb der Grundstücke mit Flst.-Nr. 3246, 3247 oder 7703 sind im Gesamten zwei Sperlingskolonien (jeweils drei Fluglöcher nebeneinander) sowie vier Spaltenkästen an der Fassade anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren.

Die Nisthilfen sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

## **A7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder**



## **Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A7.1 Schutz vor Schalleinwirkungen/ Schutz gegen Außenlärm**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens entsprechend den Anforderungen der dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beigefügten und im Beiplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Ziffer 7.1 der DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

(Auf die „Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße, Stadt Meßstetten, **Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT01\_220826\_i2, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim“

sowie die ergänzende Untersuchung

„Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, **Ergänzung Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT02\_240620\_i1, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim“, wird verwiesen.)

## **A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A8.1 Pflanzbindung**

#### **A8.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

### **A8.2 Pflanzverpflichtung**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

**A8.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können in einem Radius von bis zu 5,00 m verschoben werden.

**A8.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) - Begrünung unbebauter Grundstücksflächen**  
(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und anzulegen.

**A8.2.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1** Dachgestaltung

#### **B1.1.1** Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Für untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc. sowie für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sowie für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

#### **B1.1.2** Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer und Dachdeckungen zur Photovoltaiknutzung.

#### **B1.1.3** Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung  $\geq 25^\circ$  zulässig

Dachgauben müssen vom First mindestens 0,75 m, vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

### **B1.2** Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend). Diese sind bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (vgl. Ziff. A2.3.3).

### **B1.3** Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

## **B2** Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Gebäudefassade zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden) im Erdgeschoss mit eigenem Kundenzugang, ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite im Erdgeschoss (EG) zulässig.

Ausnahmsweise darf ein (1) Werbeschriftzug mit der Bezeichnung (Name) und dem Logo der Sozial- und Gesundheitseinrichtung auch oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Fremdwerbung,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade

Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Kreisstraße (K 7143) ist auszuschließen.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen und /oder in Form eines blickoffenen Zaunes bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Das Plangebiet tangiert den Bereich eines merowingerzeitlichen Gräberfelds (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG), d. h. bei Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten ist mit archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege (Ansprechpartner Frau Judith Baldauf, [Judith.Baldauf@rps.bwl.de](mailto:Judith.Baldauf@rps.bwl.de), 07071 757-2449) aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen der betroffenen Fläche auf Kosten des Planungsträgers durchführen zu können. Zweck der Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.-

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die beim Neubau (einschließlich Aushub) und anschließendem Betrieb anfallenden Beseitigungsabfälle sind entsprechend den Vorschriften des

Kreislaufwirtschaftsgesetztes (KrWG) und den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises dem Landkreis zu überlassen.

Soweit im Rahmen der Geländemodellierung Aushub gemäß VwV Boden oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, ist im Voraus der Fachbereich Umwelt und Abfallwirtschaft (Abfallüberwachung) zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zur Einbaukonfiguration, hydrologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.

### **C3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Massenkalks. Dieser wird zum Großteil von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **C4 Erdbebenzone 3**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 – Untergrundklasse R (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1: 350 000). Für das Bauen in Erdbebengebieten sind die Vorschriften der DIN 4149 Teil I „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Ausgabe April 2005“ maßgebend. Dabei sind die allgemeinen konstruktiven Anforderungen der Anlage 5.1/1 zur Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 14.11.2014, einzuhalten.

### **C5 Grundwasserschutz**

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge ins Grundwasser auszuschließen sind.

Bei einer Neubebauung sind befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig auszubilden (Belange des Wasserschutzgebietes beachten). Hinweis auf u. a. § 46 Abs. 2 Ziff. 2 WG BW (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Maßnahmen die evtl. Grundwasser berühren, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

## C6 Geruchsimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten Aluminiumgießerei temporär Gerüche der Gießerei wahrnehmbar sein können. Dies kann zeitweise zu Beeinträchtigungen führen, auch wenn der Immissionswert der TA Luft unterschritten ist.

Auf die dem Bebauungsplan beigefügte Anlage „Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse / Links der Hossinger Strasse“, der Stadt Meßstetten, 25.08.2022, Projekt-Nr.: 19-08-19-FR, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, wird verwiesen.

## C7 Schallschutz

Die im Schall-Gutachten vorgegebenen Regelungen zur Nutzung der Stellplatzflächen und deren Zufahrtsfläche erfolgt im städtebaulichen Vertrag, da diese betriebsbedingten Schallschutzmaßnahmen nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden können.

Auf die dem Bebauungsplan beigefügten Anlagen

- Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, **Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT01\_220826\_i2, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim

und der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung

- Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung Stadt Meßstetten, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 6. Änderung Rechts der Hartheimer Strasse/ Links der Hossinger Strasse, Stadt Meßstetten, **Ergänzung Schalltechnisches Gutachten** 19005\_GUT02\_240620\_i1, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Freinsheim,

wird verwiesen.

## **C8 Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten (z.B. Zauneidechsen).

## **C9 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

## **C10 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Meßstetten ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C11 Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

## **C12 DIN-Vorschriften**

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Meßstetten, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.



## D VERFAHRENSVERMERKE

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 18.12.2020                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 15.01.2021                 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat   | 18.11.2022                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB  | 16.12.2022                 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB   | 03.01.2023 -<br>03.02.2023 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von<br>der öffentlichen Auslegung<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB,<br>§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB                | 05.12.2023 -<br>13.01.2023 |
| Beschluss zur erneuten Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes<br>durch den Gemeinderat  | .....                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 3 Abs. 2 BauGB   | .....                      |
| Erneute Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 3 Abs. 2 BauGB  | .....                      |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von<br>der erneuten Veröffentlichung im Internet<br>§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a<br>Abs. 2 BauGB | .....                      |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW   | .....                      |
| Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW  | .....                      |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen<br>und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-<br>spricht (Ausfertigung).  |                            |
| Meßstetten, den   | .....                      |
| Frank Schroft, Bürgermeister  |                            |

**Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung**

§ 10 Abs. 3 BauGB .....

**Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung**

§ 10 Abs. 3 BauGB .....

# E ANHANG

## Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

| Pflanzengruppe      | Botanischer Name            | Deutscher Name          |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Bäume</b>        | <i>Acer campestre</i>       | Feld-Ahorn              |
|                     | <i>Acer platanoides</i>     | Spitz-Ahorn             |
|                     | <i>Acer pseudoplatanus</i>  | Berg-Ahorn              |
|                     | <i>Alnus glutinosa</i>      | Schwarzerle             |
|                     | <i>Alnus incana</i>         | Grauerle                |
|                     | <i>Betula pendula</i>       | Birke                   |
|                     | <i>Fagus sylvatica</i>      | Rot-Buche               |
|                     | <i>Populus tremula</i>      | Zitterpappel            |
|                     | <i>Prunus avium</i>         | Vogel-Kirsche           |
|                     | <i>Prunus padus</i>         | Traubenkirsche          |
|                     | <i>Quercus robur</i> *      | Stiel-Eiche             |
|                     | <i>Sorbus aria</i>          | Echte Mehlbeere         |
|                     | <i>Sorbus aucuparia</i>     | Vogelbeete              |
|                     | <i>Tilia platyphyllos</i>   | Sommer-Linde            |
|                     | <i>Ulmus glabra</i>         | Berg-Ulme               |
| <b>Sträucher</b>    | <i>Cornus sanguinea</i>     | Roter Hartriegel        |
|                     | <i>Corylus avellana</i>     | Haselnuß                |
|                     | <i>Crataegus laevigata</i>  | Zweigrieffl. Weißdorn   |
|                     | <i>Crataegus monogyna</i>   | Eingrifflicher Weißdorn |
|                     | <i>Euonymus europaeus</i> * | Pfaffenhütchen          |
|                     | <i>Ligustrum vulgare</i>    | Liguster                |
|                     | <i>Lonicera xylosteum</i> * | Rote Heckenkirsche      |
|                     | <i>Prunus spinosa</i>       | Schlehe                 |
|                     | <i>Rhamnus catharticus</i>  | Kreuzdorn               |
|                     | <i>Rosa canina</i>          | Hunds-Rose              |
|                     | <i>Rosa rubiginosa</i>      | Wein-Rose               |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide                   |                         |

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002 [9]

Mit \* markierte Gehölze werden von der 'Informationszentrale gegen Vergiftungen' als 'giftig' beschrieben.