

Stadt Meßstetten

Bebauungsplan „Pfarrwiesen“

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das
Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet

„Pfarrwiesen“

im Stadtteil Heinstetten

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 13. August 2009, Az.: BD-621.41, genehmigt.

Meßstetten, den 04. September 2009



Mennig, Bürgermeister

Aufgrund der §§ 2, 3, 4 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am **19. September 2008** folgende Satzung beschlossen:

Einziger Paragraph

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan „Pfarrwiesen“ besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 - 5

Anlage 1	Lageplan des Büros Wesner vom 17. Juni 2008 (M 1 : 500)
Anlage 2	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
Anlage 3	Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sickersberg / Kreuzbühl“
Anlage 4	Begründung
Anlage 5	Umweltbericht mit Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

2. Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes „Pfarrwiesen“ ergibt sich aus der **Anlage 1**.

Genehmigt

Balingen, den **13. AUG. 2009**



Landratsamt
Zollernalbkreis

Meßstetten, den 19. Januar 2009

Mennig, Bürgermeister



Binder

**zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Pfarrwiesen“
im Stadtteil Heinstetten**

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 13. August 2009, Az.: BD-621.41, genehmigt.

Meßstetten, den 04. September 2009



Mennig, Bürgermeister

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 17. Juni 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

Genehmigt

Balingen, den 13. AUG. 2009



Landratsamt
Zollernalbkreis

Binder

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, jedoch ohne Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten 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.
 - 1.5 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 6 BauNVO).
 - 1.6 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO zugelassen.
 - 1.7 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2. Ziffer 8 und Absatz 3 werden nicht zugelassen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.8 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe nach § 8 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 8 BauNVO).
 - 1.9 Von den zulässigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausgenommen.
 - 1.10 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind technische und bauliche Vorkehrungen so zu treffen, bzw. Gebäude und Anlagen so anzuordnen, dass die von den Betriebsstätten und Anlagen (einschließlich dem auf den Betriebsgrundstücken stattfindenden KFZ-Verkehr) ausgehenden Geräusche, an der Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebietes folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- an der Grenze zum WA tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
- an der Grenze zum MI tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

- 1.11 Ausnahmsweise ist pro Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für 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.
Die Nutzfläche der Wohnung darf 200 qm nicht überschreiten.
- 1.12 Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III.
Betriebe, die mit Grundwasser gefährdenden Stoffen arbeiten oder solche verursachen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.
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).

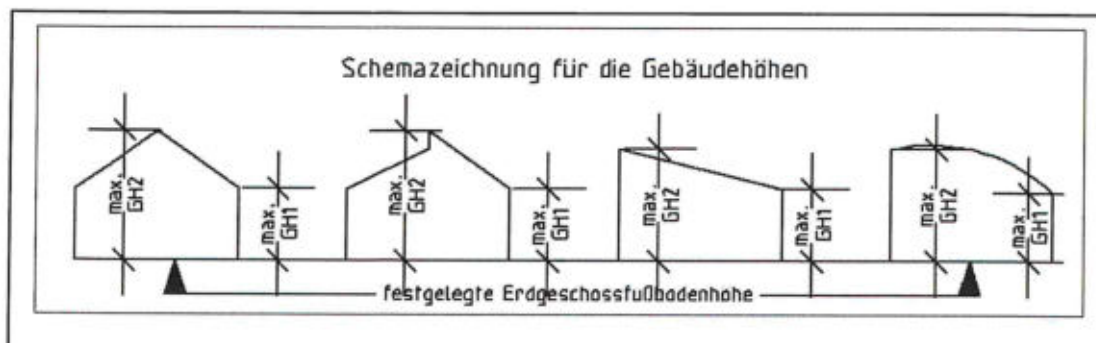
Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** der Hauptgebäude wird auf die im Plan (Anlage 1) eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.
Die maßgebliche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

In den mit **GEE** festgelegten Flächen bei mehrseitig abfallenden Dächern 5.80 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 6.20 m.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt im **WA+MI** bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.00 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 7.00 m, bei Flachdächern 6.20 m.

In den mit **GEE** festgelegten Flächen bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.80 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 8.00 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 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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). 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 freizuhaltenen 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 zusammengebaute 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.

Die zwischen den festgelegten Baugrenzen und der Landesstraße L196 befindlichen Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Straßenabstandsflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie 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 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.

Entlang der L496 sowie an der Westgrenze der geplanten Bebauung zum Außenbereich sind öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen.

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 $H \geq 2,5$ m.

- 7.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Grünflächen entlang der L96 und westlicher Abschluss der Bebauung zum Außenbereich mit einer feldheckenartigen Bepflanzung als Eingrünung des Ortsrandes.
Weitere Maßnahmen siehe Grünordnungsplan.

7.4 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

Innerhalb der mit Pflanzgebot Nr. 1 bezeichneten Fläche sind zur **Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen den Erschließungsstraßen und den Grundstücksflächen**, sowie zur **Eingrünung des Straßenraumes** die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume in Form von hochstämmigen und großkronigen heimischen Laub- oder Obstbäumen (Pflanzliste 1), Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingetragenen Standorten kann längs zur Straßenachse um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies zur Erschließung des Grundstückes oder anderen zwingend technischen Gründen erforderlich ist. Zusätzlich sind die Pflanzgebotsstreifen auf mindestens 50 % der Fläche und 2 m Breite mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Sträuchern (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu bepflanzen (Pflanzliste 2). Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Errichtung von Garagen parallel zu der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

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

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Siedlungsgebietes** ist innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche ein dichter Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind entsprechend den Standorten in der Plandarstellung heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzliste, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) sowie im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) mindestens 2 reihig entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Grünstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und dient der optischen Abgrenzung und der Vernetzung der Vegetationsbestände zwischen innen und außen.

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

Verkehrsbegleitgrün: Die im Bereich der Landesstraße und der Straßenkreuzungen vorgesehenen Pflanzflächen sind mit niederen Sträuchern und Stauden von max. 60 cm Höhe zu bepflanzen oder als Rasen einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Zur **randlichen Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes und des Mischgebietes ist im Kontaktbereich zur Landesstraße** entsprechend der Plandarstellung eine Baumreihe zu pflanzen. Dazu sind im Abstand von 10 m heimische standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzliste, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Grünstreifen ist von Baukörpern freizuhalten.

Die innerhalb des Wohngebietes vorgesehenen Verkehrsinseln die durch die Anlage von Parkbuchten entstehen und sich nicht im Kreuzungsbereich befinden, sind entsprechend der Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden bzw. Grasflächen anzulegen.

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

Zur **Abgrenzung des Gewerbegebietes vom Mischgebiet** ist innerhalb der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche ein dichter Gehölzgürtel anzulegen.

Dazu sind je angefangene 100 m² Pflanzgebotfläche mindestens ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) sowie auf einer Breite von 3 m im Abstand von 1,00 x 1,50 m standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzenliste (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5) § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Zur **Eingrünung des Geh- und Radweges** sind entsprechend der Plandarstellung heimische standortgerechte Laubbäume (Pflanzenliste, Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt) im Abstand von 10 m zu pflanzen. Zusätzlich sind entsprechend der Plandarstellung drei Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste (Qualität 60 - 100, 2 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Rahmen der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die o.g. Anzahl angerechnet (Pflanzenliste 1 und 2).

- 7.5 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25b BauGB)
Bestehende § 24 a Biotope sind innerhalb des geplanten Geltungsbereichs nicht vorhanden.
- 7.6 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 „Pfarrwiesen“ 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 von der Landstraße L196 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

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.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Für die gesamte Bebauung im Bereich „Pfarrwiesen/Rutbaum“ wird auf einer stadteigenen Fläche in Richtung „Schönfeld“ unterhalb des „Meisters Haus“ eine zentrale Retention und Versickerung angelegt werden. Die Stadt Meßstetten hat hierzu eine Entwässerungsplanung in Auftrag gegeben, die zur Zeit erstellt wird.

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 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 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

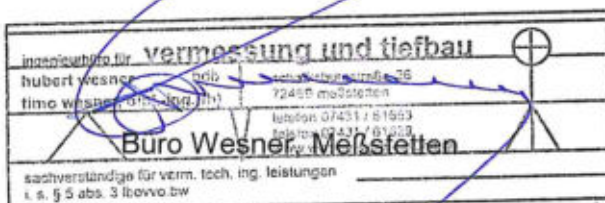
Das Plangebiet befindet sich in der „weiteren Schutzzone“ (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe, des Zweckverbandes Heuberg-Wasserversorgung r.d.D. und der Gemeinde Beuron. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des 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 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. Juni 2008



Meßstetten, den 19. Januar 2009

Mennig
Mennig, Bürgermeister



Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Anlage 3

**Satzung der Stadt Meßstetten über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Pfarrwiesen“
im Stadtteil Heinstetten**

Stadtteil Heinstetten
GenehmigtBalingen, den **13. AUG. 2009**Landratsamt
Zollernalbkreis

Binder

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Meßstetten am 19. September 2008 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfarrwiesen“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrwiesen“.

2. Dachform und Dachausbildung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung: 0-38°.

2.2 Dacheindeckung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegel einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz. Blecheindeckungen sind nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung und Verkleidung mit Blech auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) zugelassen werden.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Formen von Dachaufbauten, am einzelnen Gebäude jedoch, nur eine Form von Gauben je Dachseite, zugelassen.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muss mindestens 1,50 m, der Abstand zum Hauptfirst bis zum First bzw. zum Dachansatz der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2,20 m betragen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung sind zulässig.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind zulässig.

Die Traufhöhe der Quer- oder Zwerchgiebeln darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 2.20 m betragen.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muss mindestens 1.50 m betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First des Quer- oder Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m betragen.

3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen:

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gelten folgende Festsetzungen:

Als Fassadenverkleidung ist hell eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig.

Fassadenteile, die länger als 20 m sind, müssen ab der o.g. Länge und je weitere angefangene 20 m mit einem Lichtband, transparentem Vorbau oder begrüntem Spalier von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis UK Dachhaut und einer Mindestbreite von 2,0 m gegliedert werden. Dacheindeckungen aus Metall müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen und sich farblich an eine rote oder rotbraune Ziegeleindeckung anpassen.

Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen: Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 2,00 qm nicht überschreiten.

Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gelten folgende Festsetzungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L196 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach §16 der Landesbauordnung nicht zugelassen.

Bei allen Gebäuden und baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L196 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Lauflicht-Wechsellichtanlagen und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

In den nicht überbaubaren Flächen (Anbauverbot) entlang der L196 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO generell nicht zulässig.

5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Für Leitungen der Kommunikations- und Fernmeldeversorgung (so genannte TK-Linien) gilt dieses Verbot allerdings nur auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes und nicht auf den öffentlichen, straßenrechtlich gewidmeten Grundstücken (öffentliche Straßen und Gehwege).

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben. Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 80 cm hoch sein. Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen. Einfriedungen an öffentlichen Straßen- ohne Gehweg sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.

Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Auf Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen / Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Die Stellflächen sollen mit Grünflächen gegliedert und mit großkronigen Bäumen beschattet werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meßstetten, den 17. Juni 2008

ingenieurbüro für vermessung und tiefbau		
hubert wesner timo wesner dipl.-ing.(t)	bbs Pfaffhauserstraße 20 72469 Meßstetten telefon 07141 741853 fax 07141 741854 www.wesnervermessung.de	
sachverständige für verm. tech. ing. leistungen lt. s. § 5 abs. 3 lbovw/bw		

Büro Wesner, Meßstetten

Meßstetten, den 19. Januar 2009

Mennig
Mennig, Bürgermeister



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 13. August 2009, Az.: BD-621.41, genehmigt.

Meßstetten, den 04. September 2009



Mennig
Mennig, Bürgermeister

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 13. August 2009, Az.: BD-621.41, genehmigt.

Meßstetten, den 04. September 2009

**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**



Mennig, Bürgermeister

ANLAGE 4

Begründung zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfarrwiesen" im Stadtteil Heinstetten

1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am östlichen Ortsrand nördlich der L196 in Richtung Schwenningen.

Im Süden bildet die L196 den Abschluss, während im Westen und Nordwesten zur Wiesenstraße und Ellenstraße, der Geltungsbereich am vorhandenen Ortsrand direkt anschließt. Im Osten und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen zum Außenbereich an. Der nordöstliche Bereich bildet bis zur Ellenstraße den später vorgesehenen zweiten Abschnitt der Bebauung.

Es handelt sich um eine nach Süden abfallende, flach geneigte Fläche zwischen 903 und 908 m üNN.

Der gesamte, zur Bebauung vorgesehene Bereich, wurde bisher als landwirtschaftliches Grün- und Weideland genutzt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung sowie Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Meßstetten befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Darin ist der Bereich „Pfarrwiesen“ als Wohngebiet ausgewiesen.

Die jetzt vorgesehene Planung bildet den ersten Abschnitt der nach dem Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Gesamtbebauung „Pfarrwiesen/Rutbaum“, die sich später einmal südlich der L196 fortsetzen soll.

2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Nachdem schon seit längerer Zeit hydraulische Probleme mit der Ableitung des Mischwassers aus dem Baugebiet „Im kleinen Öschle“ auftraten, sah sich die Stadt Meßstetten bereits im Jahr 2004 veranlasst, einen neuen Entlastungskanal ausgehend von der Öschlestraße direkt zum RÜB in der Schönfeldstraße zu bauen. Dabei erschien es sinnvoll, die neue Kanaltrasse so zu verlegen, dass diese zukünftig innerhalb späterer, öffentlicher Flächen liegt und auch für die Baugebietsentwässerung selbst verwendet werden kann.

Deshalb wurden bereits damals Vorentwürfe für eine mögliche Gesamtbebauung gefertigt, die es erlaubten, die Sammler endgültig und sinnvoll zu verlegen.

Um in Bezug auf die Lage des Sammlers und einer damit verbundenen Bebauung Planungssicherheit zu erreichen, soll für den Bereich „Pfarrwiesen“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Baugebiet „Unter Palmen“ stehen nur noch wenige, stadteigene Baugrundstücke zur Verfügung und mit der zusätzlichen Ausweisung eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist es möglich, die bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre für alle erforderlichen Nutzungsarten in einem Bereich abzudecken.

3. Vorhandene Topographie, Geologie und geplante Bebauung

3.1 Topographie

Das vorhandene Gelände fällt flach in südliche Richtung ab.
Die Höhen liegen zwischen 903-908 m üNN. Direkt nördlich der L196 befindet sich eine Senke.

3.2 Geologie

Bereits im Zusammenhang mit der Planung des Entlastungskanals wurde durch eine geologische Erkundung festgestellt, dass sich im Bereich der Senke zwischen der L196 und der nördlich anschließenden Fläche wasserundurchlässige Lehmschichten befinden. Der nördliche Bereich in Richtung Ellenstraße besteht im Wesentlichen aus einer steinigen Verwitterungsschicht aus Kalksteinen des Weißjura.
Der vorhandene Oberboden ist von hoher Wertigkeit (siehe auch Umweltbericht).

3.3 Geplante Bebauung

Entsprechend dem Bedarf, sowie der städtebaulichen Zielsetzung nach dem Flächennutzungsplanentwurf ist für die Art der baulichen Nutzung überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ mit bis zu 2-geschossiger Bebauung vorgesehen. Daneben werden auch geringfügig Flächen für ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um zu ermöglichen, dass in einem zusammenhängenden Erschließungsbereich alle erforderlichen Nutzungsarten abgedeckt werden können.

Obwohl für den nördlich angrenzenden Bereich zur Ellenstraße seit dem Jahr 1962, innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes, ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist, befindet sich dort ein Mutterkuhstall. Auch nachdem noch im Jahre 2003 ein neuer Viehunterstand baurechtlich genehmigt wurde, besteht für den landwirtschaftlichen Betrieb in der jetzt vorhandenen Größe Bestandschutz. Hierzu hat der Emissions- und Stallklimadienst Tübingen bereits ein Gutachten erstellt. Darin wird im Wesentlichen festgestellt, dass eine Betriebserweiterung an diesem Standort zwar nicht mehr möglich, aus dem Gebot der Rücksichtnahme heraus jedoch mit einem künftigen Wohngebiet ein Mindestabstand mit einem Radius von 62 m einzuhalten ist. Da eine an gedachte Aus- bzw. Umsiedlung auf Grund fehlender Ersatzflächen momentan nicht durchführbar ist, wurde der o.g. Forderung mit der Ausweisung eines Mischgebietes Rechnung getragen.

Nach der Verkehrsmengenkarte 1995 der Straßenbauverwaltung beträgt das DTV-Aufkommen der L196 ca. 3700 KFZ/Tag mit einer stündlichen Belastung von ca. 220 KFZ pro Stunde. Aus dieser Verkehrsfrequenz heraus errechnet sich eine Lärmlast von tagsüber ca. 65 dBA. Das hätte zur Folge, dass der an die L196 anschließende Bereich entweder auf eine Tiefe von ca. 80 m als Gewerbegebiet ausgewiesen werden müsste oder aber Lärmschutzmaßnahme zur Ausweisung eines Wohngebietes getroffen werden müssten.

Um auf Grund der älteren Verkehrsdaten Planungssicherheit zu erreichen, hat die Stadt Meßstetten im November 2006 eine Verkehrszählung durchführen lassen. Diese brachte mit knapp über 2000 KFZ/24h eine wesentlich geringere Verkehrsdichte als ursprünglich angenommen. Auf der Grundlage dieser Daten hat das Ingenieurbüro für

Schallimmissionsschutz ISIS, Manfreds Spinner, Riedlingen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Nach dessen Berechnungen besteht bereits in einem Abstand von ca. 35 m zur L 196 nachts ein Pegelwert von < 45 dBA, so dass auf ein Gewerbegebiet vollkommen verzichtet werden kann. Dem entsprechend wurde die ursprüngliche Planung nochmals überarbeitet und der Flächenanteil für das „Allgemeine Wohngebiet wesentlich ausgedehnt.

Um der Individualität der Bauherren weitgehend entgegen zu kommen sollen alle Dachformen mit einer Neigung von 0-38° zugelassen werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit ZII festgelegt. So ist es möglich, je nach topographischer Situation entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, deren Firstrichtungen frei wählbar sind. So hat jeder Bauherr die Möglichkeit, die optimale Gebäudestellung für eine solare Nutzung zu wählen. Die Traufhöhen sind mit 4.20 – 5.70 m so großzügig festgelegt, dass der Dachraum attraktiv als Vollgeschoss nutzbar ist.

Flachdächer und geneigte Pultdächer sind zur Rückhaltung und Klimaverbesserung zwingend extensiv zu begrünen.

Im gesamten Baugebiet ist eine intensive Durchgrünung sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich vorgegeben. Dafür sind verschiedene Pflanzgebote festgelegt.

Zum östlichen Außenbereich ist eine großzügige Ortsrandeingrünung vorgesehen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch eine mittlere Hauptverkehrsachse erschlossen, welche ausgehend von der L196 in nördliche Richtung führt und im späteren, zweiten Abschnitt an die Ellenstraße im Nordosten anbindet. Dadurch wird auch später einmal die beengte Ellenstraße mit dem Verkehr aus dem Wohn- und Gewerbegebiet „Im kleinen Öschle“ in Richtung Schwenningen entlastet. Die Anbindung an die L196 erfolgt über eine Linksabbiegespur. Links und rechts der Hauptachse sind zwei abgekoppelte Bereiche die über durchgehende Schleifen als verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden. Zur Ellenstraße ist ein Fuß- und Radweg mit einem begleitenden Grünstreifen ausgewiesen.

4.2 Wasserversorgung

Der vom Hochbehälter Heinstetten vorhandene Wasserdruck reicht mit einer Wasserspiegelhöhe von 942,00 m Höhe zur Versorgung des Gebietes aus.

Die erforderliche Wassermenge ist über das vorhandene Netz ausreichend garantiert.

4.3 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Da eine Versickerung auf Grund der geologischen Gegebenheiten als schwierig erachtet wird, wird das gesamte Baugebiet im Rahmen der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung und in Absprache mit dem Wasseramt, im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwassersammler führt zum RÜB in der Schönfeldstraße. Von dort aus wird das Schmutzwasser dem Pumpwerk Halde und weiter gehend dem Klärwerk Unterdigisheim zur Reinigung zugeführt.

Der Regenwasserkanal läuft weiter entlang der Schönfeldstraße und wird unterhalb des „Meisters Haus“ in einem neu anzulegenden, zentralen Retentions – und Sickerbecken in den Untergrund abgeleitet. Mit der Erstellung eines geologischen Gutachtens wurde eine ausreichende Sickerfähigkeit des dort vorhandenen Untergrundes nachgewiesen.

Zur Reduzierung des Abflusses sind alle Oberflächen der privaten Grundstücksbereiche grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten.

Das Baugebiet liegt in der erweiterten Wasserschutzzone III A.

4.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Sonstige Versorgungsanlagen Dritter sind zur Zeit nicht bekannt.

4.5 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Entwässerung einschl. Versickerung	ca. €	285.000.-
Wasserversorgung	ca. €	128.000.-
Straßenbau Erschließungsstraßen einschl. Linksabbieger	ca. €	366.000.-
Ausgleichs- und Grünflächen	ca. €	65.000.-

Summe gesamt (ohne Neben- kosten und Grunderwerb)	ca. €	844.000.-
		=====

5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Bodenschutz/Nutzungsverträglichkeit

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1.1 Bestand und Analyse

Mit der beabsichtigten Bebauung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen beansprucht.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop.

Die geplante Bebauung bildet die städtebauliche Fortsetzung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen baulichen Weiterentwicklung.

Der gesamte Bereich liegt weder in einem Naturschutz- noch einem Landschaftsschutzgebiet.

5.3.2 Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Minderung der Beeinträchtigung

Durch die geplante Bebauung gehen die beanspruchten Flächen dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebseinheiten werden jedoch durch die Entnahme nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gegeben, werden aber durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend minimiert.

Arten und Lebensgemeinschaften werden teilweise Beeinträchtigung.

Durch die Bebauung tritt ein Verlust natürlicher Vegetationsbereiche ein. Es erfolgt ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung.

Die Auswirkungen durch die Bebauung auf Natur und Landschaft sind in einem Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Dr. Grossmann detailliert untersucht und dargelegt.

Darin ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt.

Als Ausgleich für den Eingriff sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind als Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Bodenschutz

Nach der in §1 Abs.5 Satz3 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Bodenschutzklausel des §1 Abs.5 Satz 3 BauGB verhindert nicht generell die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen. Allerdings muss eine Berücksichtigung mit Grund und Boden im Rahmen des Möglichen gegeben sein. Nach §4 Absatz 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen in der Erdoberfläche auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Eine unter diesem Blickwinkel durchgeführte Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass auf die vorgesehene Bebauungsplanung nicht verzichtet werden kann.

Neben der Erhaltung und Reaktivierung des innerörtlichen Potentials, ist die Erschließung neuer Bauflächen erforderlich.

5.3 Nutzungsverträglichkeit

Das geplante Baugebiet setzt die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Art der Bebauung um.

Eine besonders negative Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen zum Außenbereich ist aus der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die überplanten Flächen sind bereits im Eigentum der Stadt, so dass Boden ordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

7.0 Flächenbilanz und Bruttowohndichte

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	31636 qm	100 %
davon:		
Straßen- und Wegeflächen	5817 qm	18 %

Straßenbegleitgrün und
Ausgleichsflächen innerhalb
Bebauungsplan

2203 qm 7 %

Bauflächen WA

13674 qm 43 %

Bauflächen MI

7213 qm 23 %

Bauflächen GEe

2729 qm 9 %

Es werden insgesamt 34 Baugrundstücke zwischen 500 und 1500 (GEe) qm erschlossen.

7.2 Bruttowohndichte

Die Erfahrung zeigt, dass Einfamilienhausgrundstücke unter 500 qm Fläche so gut wie nicht nachgefragt werden. Dagegen wird eher eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern erkennbar, da sich solche Einheiten sehr wirtschaftlich bauen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel der Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung genutzt werden.

Bei einer vom Statistischen Landesamt ermittelten Belegungsdichte von 2.3 EW/WE, bei 1.36 Wohneinheiten je Hauseinheit, ergibt sich für das Baugebiet folgende Bruttowohndichte:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 1.36 \text{ HE/WE} \times 32 \text{ WE}) / 2.09 \text{ ha} = \text{ca. } 47.9 \text{ EW/ha}$

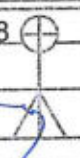
Zuschlag für Doppelhausbebauung:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 0.64 \text{ HE/WE} \times 11 \text{ WE}) / 2.09 \text{ ha} = \text{ca. } 7.7 \text{ EW/ha}$

Summe

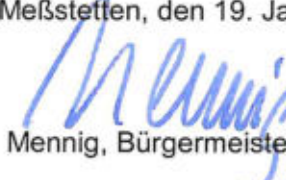
55.6 EW/ha.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 17. Juni 2008		
Hubert Wesner	Bürgermeister	
Timo Wesner, Dipl.-Ing. (Bau)	schalksburgstraße 25 72489 Meßstetten	
Telefon 07141 / 61633 www.wesner-consulting.de		
Büro Wesner, Meßstetten		

Anerkannt:

Meßstetten, den 19. Januar 2009


Mennig, Bürgermeister



**Stadt Meßstetten
Zollernalbkreis**

**Zusammenfassende Erklärung nach
§ 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**



Mennig, Bürgermeister

als Anlage zur Begründung

**für die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Pfarrwiesen“ im Stadtteil Heinstetten**

I. Allgemeines

Nach § 10 Abs.4 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

II. Umweltbelange

Durch die Ausweisung des Plangebiets werden bislang landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen beansprucht, die somit dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen.

Dabei hat die Planausweisung für Baugebiet „Pfarrwiesen“, neben dem Flächenverlust für die Landwirtschaft, insbesondere sehr hohe Auswirkungen auf die Umweltbelange Flora und Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild. Geringere Auswirkungen sind zudem für die Belange des Klimas zu erwarten.

Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren und zu kompensieren sind erhebliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, welche bei einer vollständigen Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu einem vollständigen Ausgleich führen.

Mit der kompletten Umsetzung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen bleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesamtheit der für die Umwelt relevanten Schutzgüter bestehen.

III. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Bürgerschaft verschiedene Anregungen, Bedenken und Vorschläge zum Bebauungsplan „Pfarrwiesen“ im Stadtteil Heinstetten vorgetragen.

Dabei haben sich die Anregungen und Bedenken von zwei Bürgern auf eine mögliche Fortführung (2. Planabschnitt) des aktuellen Plangebiets und eine damit verbundene zukünftige Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen bezogen.

Nachdem die betroffenen Flächen der Beschwerdeführer außerhalb des Geltungsbereichs für das aktuelle Baugebiet „Pfarrwiesen“ liegen und somit durch diese Planung auch nicht tangiert werden, konnten die Einwendungen ohne eine Änderung der Planung zurück gewiesen werden.

Mit diesen Einwendungen der beiden Beschwerdeführer muss sich die Verwaltung und der Gemeinderat bei einer möglichen Fortführung (2. Planabschnitt) des Baugebiets „Pfarrwiesen“ befassen.

Eine weitere Anregung betraf die Straßenführung innerhalb des Plangebiets, die aktuell in zwei Sackgassen endet und die Fortführung zu einem möglichen zweiten Planungsabschnitt und somit einer künftigen Erweiterung des Plangebiets andeutet. Diese beiden Straßenenden sollen während der Bau- und Erschließungsphase des 1. Bauabschnitts mit einem Provisorium miteinander verbunden werden, um dadurch eine Ringverbindung innerhalb des 1. Bauabschnitts zu schaffen. Es wurde allerdings bewusst keine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, um dadurch keinen rechtlich verbindlichen Status für diese vorübergehende Planung (provisorische Straßenverbindung) zu schaffen.

Insoweit wird planerisch an dem Entwurf der ursprünglichen Straßenführung festgehalten und lediglich während der Erschließungsphase des 1. Planabschnitts eine provisorische Straßenverbindung geschaffen, die bei einer Fortführung des Plangebiets mittels eines 2. Bauabschnitts wieder aufgegeben wird. Der Beschwerdeführer erklärt sich mit dieser provisorischen Verbindung der beiden Erschließungsstraßen des 1. Planabschnitts ebenfalls für einverstanden.

IV. Behördenbeteiligung

Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW)

Die EnBW hat in Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass für die gesicherte Stromversorgung des Planbereichs eine Umspannstation benötigt wird. Dieser Wunsch wurde berücksichtigt und eine entsprechende Fläche mit Planzeichen in den bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Zollernalbkreis – Immissionsschutz und Gewerbeaufsicht

Das Amt für Immissionsschutz und Gewerbeaufsicht weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei dem geplanten „eingeschränkten Gewerbegebiet“ die Lärmemissionen nach der TA-Lärm zu beurteilen seien. Zudem ist darauf zu achten, dass der Textteil des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt werden sollte, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bezüglich der geplanten Mischgebietsnutzung wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung Mischgebiete gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben dienen. Insofern müsste abgeklärt werden, ob tatsächlich eine gemischte Nutzung entstehen kann bzw. ob Bedarf für Grundstücke vorhanden ist, in denen gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die TA-Lärm und die Anregung, den Textteil im Hinblick auf das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ entsprechend zu ergänzen, wird vollständig in den Bebauungsplantext übernommen.

Was die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietsflächen angeht, so resultieren diese weniger aufgrund des konkreten Bedarfs, sondern aus der Notwendigkeit heraus, dass zum einen die Lärmemissionswerte durch die Landesstraße L 196 und zum anderen die Lärm- und Geruchsemissionen durch das landwirtschaftliche Anwesen in der Ellenstraße 14 planungsrechtlich berücksichtigt werden mussten.

Im Übrigen wurde diese Mischgebietsfestsetzung im Rahmen des Scoping-Termins im September 2007 mit Vertretern des Immissionsschutzes und der Gewerbeaufsicht abgesprochen. Eine Änderung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfarrwiesen“ ist daher nicht möglich.

Landratsamt Zollernalbkreis – Wasseramt:

Vom Wasseramt wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplantext konkret auf die weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ hingewiesen werden muss. Ein entsprechender Textvorschlag wurde beigelegt.

Darüber hinaus wird daran erinnert, dass vor Genehmigung des Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet ausgearbeitet und im Bebauungsplan verbindlich genannt sein muss, da der Bebauungsplan ansonsten nicht vollzugsfähig wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ wurde voll inhaltlich in den Bebauungsplantext übernommen.

Was das erforderliche Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Pfarrwiesen“ angeht, so wurde das Ingenieurbüro Karle aus Unterdigisheim damit beauftragt, ein solches zu erstellen. Dieses wird vor der baulichen Umsetzung des Plangebiets „Pfarrwiesen“ dem Landratsamt vorgelegt.

Naturpark „Obere Donau“:

Der Geschäftsführer des Naturparks „Obere Donau“ weist darauf hin, dass die geplante Baugebietsausweisung im Gewann „Pfarrwiesen“ mit getragen werden könne, da dieser Bereich für die Erholungsnutzung des Naturparks nur eine recht geringe Bedeutung hat und auch die Naturschutzbelange, abgesehen vom Flächenverbrauch und der Veränderung des Landschaftsbildes, nur in einem untergeordneten Umfang betroffen sind. Hinterfragt wird allerdings das Ergebnis der Verkehrszählung, da zu vermuten sei, dass zu anderen Zeiten durchaus höhere Verkehrsdichten, insbesondere am Wochenende, ermittelt worden wären.

Ferner sollte man nach Meinung der Naturparkverwaltung die geplante Größe des Baugebiets im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die gebotene Reduktion der täglichen Flächeninanspruchnahme und der Schonung landwirtschaftlicher Flächen kritisch hinterfragen, zumal entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes die Siedlungsentwicklung und die Baulandausweisung vor allem auf die Kernstadt zu lenken ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Was die Naturschutzbelange angeht, so wurde durch das Büro Dr. Grossmann ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet, der insbesondere auch im Hinblick auf die Veränderung des Landschaftsbildes entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorsieht. Bezüglich der Verkehrszählung gilt es festzustellen, dass diese im November des vergangenen Jahres durchgeführt worden ist, weil es vom zeitlichen Ablauf des Planverfahrens her nicht möglich war, bis ins Frühjahr oder gar bis zum Sommer zu warten. Nichtsdestotrotz ist jedoch anzunehmen, dass die Verkehrsanalyse und die damit verbundene Hochrechnung der Verkehrszahlen bereits das etwas atypische Verkehrsaufkommen in das Naherholungsgebiet des Donautals berücksichtigt.

Was die Größe des Plangebiets angeht, so wird darauf hingewiesen, dass dieses Gebiet lediglich der Eigenentwicklung des Stadtteils Heinstetten dient und es nicht beabsichtigt ist, Bauland weit über den eigentlichen Bedarf hinaus zu erschließen. Diese Grundsätze hat die Stadt Meßstetten stets berücksichtigt.

Die Siedlungsentwicklung allein auf den Bereich der Kernstadt zu fokussieren, hält die Verwaltung allerdings für nicht sinnvoll, da auch zukünftig gewährleistet sein muss, dass jedem Stadtteil eine gewisse Eigenentwicklung ermöglicht wird.

Regierungspräsidium Tübingen - Straßenbauverwaltung:

Die Straßenbauverwaltung weist darauf hin, dass auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Landesstraße L 196 Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 16 LBO auch im Bereich des Mischgebiets nicht zugelassen werden können.

Darüber hinaus wird daran erinnert, dass für die geplante Linksabbiegespur ein RE-Entwurf angefertigt werden muss, in dem detailliert die bautechnische Ausführung des Knotenpunktes dargestellt wird. In diesem Zusammenhang wird moniert, dass die im Bebauungsplan eingetragene Linksabbiegespur für das geplante Baugebiet „Rutbaum“ nicht Gegenstand der aktuellen Planung sei, zumal bereits im Jahr 1996 erhebliche Bedenken gegen eine solche Abbiegespur geäußert worden sind.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Plangebietes auch auf den Gehweg entlang der L 196 zwischen der Straße „A“ und der Wiesenstraße auszuweisen. Weitere Hinweise betreffen die Kosten für den Emissionsschutz, Nutzungen während der Bauphase sowie die Kosten der Erschließung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Hinweis bezüglich der Werbeanlagen wurde zwischenzeitlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Was die Anfertigung eines RE-Entwurfes für den geplanten Verkehrsknotenpunkt angeht, so wird eine solche erst dann benötigt, wenn die Bauphase konkret bevorsteht.

Um die Planungsphase nicht zu verzögern wird auf die nachrichtliche Übernahme einer Linksabbiegespur in das Plangebiet „Ruthbaum“ verzichtet. Allerdings wird eine solche Abbiegespur weiterhin für sinnvoll erachtet und bedarf einer späteren Realisierung einer erneuten Diskussion mit dem Regierungspräsidium.

Der Hinweis auf den Gehweg entlang der L 196 wird berücksichtigt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfarrwiesen“ entsprechend ausgeweitet.

Landratsamt Zollernalbkreis - untere Naturschutzbehörde:

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag noch deutlicher darzustellen und darüber hinaus festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Überplanung des Planbereiches betroffen sind und wie diese überprüft wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro für Umweltplanung Dr. Grossmann entsprechend ergänzt und den Umweltbericht als Anlage zum Bebauungsplan „Pfarrwiesen“ eingearbeitet.

V. Zusammenfassende Erklärung:

Die im Rahmen der Anhörung der Fachbehörden und der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten weitestgehend berücksichtigt und in den planerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

Konkrete Alternativplanungen zum derzeitigen Planentwurf „Pfarrwiesen“ haben nicht vorgelegen und wurden weder von den Fachbehörden verlangt noch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt.

Der Planentwurf für das Plangebiet „Pfarrwiesen“ wurde in den örtlichen Gremien (Ortschaftsrat, Gemeinderat und Planungsgruppe „Pfarrwiesen“) in einem demokratischen Meinungsbildungsprozess mehrfach beraten und fand in der nunmehr vorliegenden Form eine Zustimmung bei den Ortschafts- und Gemeinderäten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben nicht bestanden.

Stadtbauamt Meßstetten
03. September 2009



Faigle, Stadtamtmann




Mennig, Bürgermeister