Stadt Meßkirch

Bebauungsplan

Kirchösch – Änderung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Textteil
- Begründungen

Stadt Meßkirch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Kirchenösch - Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 28.03.2018

28.03.2018

Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Kirchenösch - Änderung“

Stadt Meßkirch

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786).

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 9 (2) BauGB § 3 BauNVO
	WR	Reines Wohngebiet nach § 3(1) und § 3(2) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es werden nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	GRZ 0,4	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	II	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 6,10 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Hangseite (Straßenseite) der Gebäude.
	GH max. 6,70 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung an der Talseite der Gebäude.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Stellung der Gebäude Garagen und Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO

2.3.1	**E**	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der Gebäude	Zulässige Firstrichtung (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze	
	Flächen für Garagen und Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt. Mit den Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO ist zur Erschließungsstraße hin ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
2.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 a BauGB
2.4.1	Pflanzgebot	für Bäume zur landschaftlichen Einbindung Auf dem Grundstück Flst.Nr. 204 sind zur landschaftlichen Einbindung zwei heimische Laubbäume, oder zwei hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
2.4.2	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel zu verwenden.
2.4.3	Niederschlagswasser Gewässerschutz	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück soweit als, möglich versickert werden.

		Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.4.4	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.
2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	EFH = 635,50	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) in Metern üNN (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Hauptgebäudes darf max. 25 cm über der festgesetzten Höhe liegen.
2.6	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchenösch - Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil) Der Vorhabenbezogene Baubauungsplan „Kirchenösch – Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Kirchenösch“ vom 30.06.1976

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	PD - FD	Für die Gebäude ist als Dachform Pultdach und Flachdach zulässig.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 3° - 10°	Die zulässige Dachneigung für Pultdächer wird auf 3° - 10° festgesetzt.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
3.2	Garagen und Stellplätze	§ 74 (2) 3 Der Abstand zwischen Garage und Erschließungs-straße muss bei senkrechter Zufahrt zur Garage mindestens 5,00 m betragen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
4.2	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
4.3	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.4	Niederschlagswasser	Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück soweit als möglich versickert werden. Das anfallende Dachwasser muss in den städtischen Mischwasserkanal in der Anton-Gabele-Straße eingeleitet werden, da die steile Geländeneigung eine gefahrlose Versickerung nicht zulässt und ein Anschluss des Notüberlaufs, oder des Ablaufs von Retentionsanlagen an den Mischwasserkanal wegen dessen Höhenlage nicht möglich ist.

Stadt Meßkirch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kirchenösch - Änderung“	Bucher + Kasten Freie Architekten und Stadtplaner Tannhauser Straße 30 88326 Aulendorf
zeichnerischer und textlicher Teil	gefertigt Aulendorf, 28.03.2018

5.	Verfahrenshinweise
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 17.04.2018
5.2	Erörterung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss am 17.04.2018
5.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am
5.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 23.03.2018 jeweils mit Begründung vom bis
5.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom bis

5.6	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO am Meßkirch, den Arne Zwick Bürgermeister
5.7	Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom überein. Meßkirch, den Arne Zwick Bürgermeister
5.8	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu gem. §10(3) BauGB am Meßkirch, den Arne Zwick Bürgermeister

6. Satzungen

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
„Kirchenösch-Änderung“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
§ 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606).
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie
der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die Satzungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchenösch - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom .

§2
Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchenösch - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom .
Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchenösch - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den ……

……..
Arne Zwick, Bürgermeister (Dienstsiegel)

Stadt Meßkirch
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„Kirchenösch-Änderung“

Begründungen

28.03.2018

Gemeinde	Stadt Meßkirch
Ortsteil	Igelswies
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kirchenösch-Änderung“

1 Lage

Die Stadt Meßkirch liegt im östlichen Randbereich des Landkreises Sigmaringen, an der Landesentwicklungsachse Donaueschingen-Tuttlingen-Ulm (Donautalachse), sowie an den Regionalen Entwicklungsachsen Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg und Meßkirch-Stockach.
Meßkirch ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen.
Der Ortsteil Igelswies liegt nordöstlich der Kernstadt Meßkirch, östlich der Bundesstraße 311

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet Kirchenösch. Im Nordwesten grenzt die Anton-Gabele-Straße an, im Nordosten, Südosten und Südwesten jeweils Wohnbebauung.
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchenösch-Änderung“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 204 mit einer Fläche von insgesamt ca.1044 m².



Abb. 1 Luftbildausschnitt – Abgrenzung Plangebiet

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten).

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8020341 Ablach – Baggerseen - Waltere Moor südlich von Meßkirch beträgt ca. 2.200 m.
Innerhalb des Plangebietes und in der engeren Umgebung bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten stark geneigt. Der Höhenunterschied beträgt von der Anton-Gabele-Straße im Nordwesten bis zur Grundstücksgrenze im Südosten ca. 8 m.
Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens vorwiegend aus sandig-lehmigen Schichten.




Abb. 2 – 3 Plangebiet Flst.Nr. 204 - Anton-Gabele-Straße

Das Grundstück Flst.Nr. 204 ist als Baulücke zwischen zwei Wohngebäuden unbebaut und trägt außer einer regelmäßig gemähten Wieseneinsaat keinen Bewuchs.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch als Wohnbaufläche dargestellt.

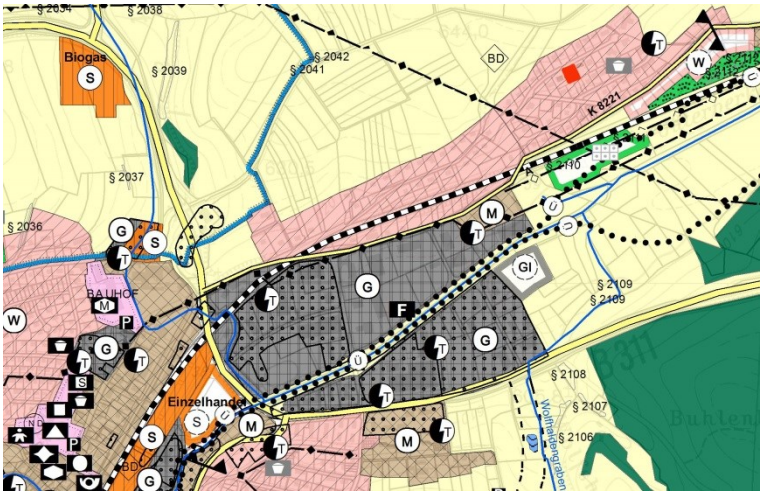


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kirchenösch“ vom 30.06.1976.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten auf drei Geschossebenen zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse (I + I U) zu. Für das Dachgeschoss ist dabei nur ein Kniestock von max. 0,5 m zulässig.

Daraus ergibt sich ein sehr geringer Flächenanteil mit der für Aufenthaltsräume erforderlichen lichten Höhe.

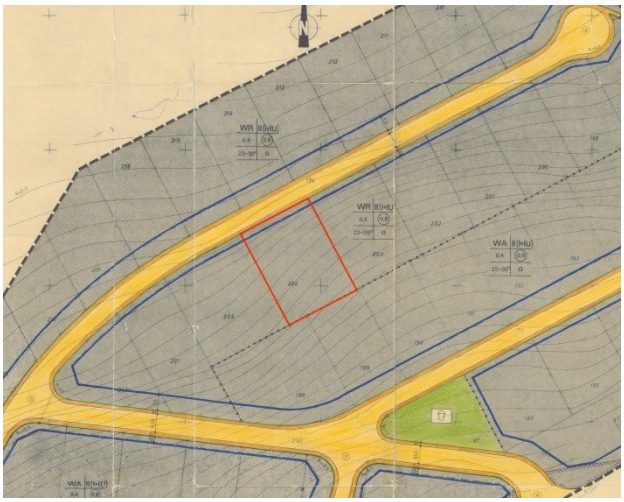


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kirchenösch“

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Kirchenösch“ aus dem Jahr 1976 geändert und für das Grundstück Flst.Nr. 204 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB.

Für das Plangebiet wurde im März 2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 204 finden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen, wie z.B. Gehölze, Stein- oder Geröllhaufen, bewachsene Böschungen und feuchte Standorte. Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50(1) BImSchG zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Die Stadt Meßkirch wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.
Die Durchführungsfrist für das Vorhaben wird im Durchführungsvertrag mit 3 Jahren ab Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart.

4 Plankonzept

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 204 ist der Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen geplant.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird von der bestehenden, ausgebauten Anton-Gabele-Straße aus erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

4.2 Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird, entsprechend der vorgefundenen Umgebungsbebauung und der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Kirchenösch“, Reines Wohngebiet WR gem. § 3 (1) und (2) BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es werden nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl wird, angepasst an die geplante Wohnnutzung mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus und die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan „Kirchenösch“, mit maximal 0,4 GRZ festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Kirchenösch“ ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze (I + I U) festgesetzt. Um die Einfügung des Bauvorhabens in die bestehende Baustruktur zu gewährleisten, wird diese Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchenösch-Änderung“ übernommen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 6,10 m an der nordwestlichen Hangseite (Straßenseite) und eine max. zulässige Gebäudehöhe von 6,70 m an der südöstlichen Talseite so geregelt, dass der Vorhabenträger seine Vorstellungen umsetzen kann, die Höhenentwicklung des Gebäudes jedoch den Firsthöhen der bestehenden umgebenden Bebauung angepasst wird.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes.

4.4 Bebauung
Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen

Auf dem Grundstück ist der Neubau eines freistehenden Wohnhauses geplant. Deshalb wird, auch mit Rücksicht die bestehende Bebauung, offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen großzügig festgelegt, sodass für die Lage des Gebäudes genügend Gestaltungsfreiheit besteht.
Die Baugrenze nach Südosten hin nimmt die südlichen Gebäudekanten der angrenzenden Bebauung auf.

Aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung wird die Stellung der Gebäude parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Anton-Gabele-Straße festgesetzt.

Garagen
Stellplätze

Da die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgelegt sind, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zugelassen, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt.
Mit den Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO ist zur Anton-Gabele-Straße hin, mit Rücksicht auf die bestehende städtebauliche Struktur und aus Gründen der Verkehrssicherheit, ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Höhenlage der Gebäude

Das bestehende Gelände fällt von der nordwestlichen Grenze an der Anton-Gabele-Straße bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze um ca. 8 m, von 635 m üNN auf 627 m üNN ab.
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) des Hauptgebäudes wird, abgestimmt auf die Straßenhöhe der Anton-Gabele-Straße und die bestehenden Nachbargebäude auf 635,50 m üNN festgesetzt.
Um kleinräumige Anpassungen an die Geländesituation und die Grundrissausbildung des Gebäudes zu ermöglichen darf die festgesetzte Höhe um max. 25 cm überschritten werden.

5 Schutz und Pflege von Natur, Boden und Landschaft

5.1 Pflanzgebot für Bäume

Zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude in der exponierten Hanglage sind zwei heimische Laubbäume, oder zwei hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Artenschutz

Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel verwendet werden.

5.4 Niederschlagswasser
Gewässerschutz
Bodenschutz

Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und des Bodenschutzes Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück soweit als möglich versickert werden.
Um den Eintrag von Schwermetallen die Gewässer zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.

Für Stellplätze dürfen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotter oder wassergebundene Decke, oder andere wasserdurchlässige Materialien. Auch für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen sollen, soweit als möglich, wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden.
Dabei ist, auch bei der Bauausführung, darauf zu achten, dass Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Das Plangebiet wird sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch von der ausgebauten Anton-Gabele-Straße aus erschlossen. Eine gesonderte Erschließungsplanung ist nicht erforderlich, da bereits vorhandene Hausanschlüsse verwendet werden können oder lediglich neu verlegt werden müssen.

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Meßkirch mit Trinkwasser versorgt.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.
Das Plangebiet hat Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

6.2 Entsorgung
Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden städtischen Mischwasserkanal in der Anton-Gabele-Straße und an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Meßkirch.

Der Anschluss erfolgt über einen Kontrollschacht im nordwestlichen Randbereich an der Anton-Gabele-Straße.

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück soweit als möglich versickert werden.
Aufgrund der steilen Geländeneigung ist eine vollständige Versickerung oder eine Rückhaltung des anfallenden Dachwassers in begrünten Mulden nur durch aufwendige Geländeveränderungen möglich. Darüber hinaus wäre eine Gefährdung von Unterliegern vor allem bei Starkregen nicht auszuschließen, da der Anschluss eines Ablaufes und eines Notüberlaufes von im südlichen Grundstücksbereich liegenden Versickerungs- und Retentionsanlagen, aufgrund der Höhenlage des städtischen Mischwasserkanals nicht möglich ist. Deshalb muss das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in den städtischen Mischwasserkanal in der Anton-Gabele-Straße eingeleitet werden.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschat des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

Gemeinde	Stadt Meßkirch
Ortsteil	Igelswies
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Kirchenösch-Änderung“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer der geplanten Gebäude erlassen.
	Dachform	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchenösch“ aus dem Jahr 1976 ist als Dachform Sattel- und Walmdach und für einen Teilbereich auch Flachdach festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht als Dachform für die Gebäude ein sehr flach geneigtes Pultdach vor und, vorgelagert vor die Wohnräume im Dachgeschoss, eine großzügige Dachterrasse vor. Um dem Wunsch des Vorhabenträgers nach einer zeitgemäßen Formensprache bei der Gestaltung des Wohngebäudes Rechnung zu tragen, wird dies in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen. Für die Gebäude sind als Dachform Pultdach und Flachdach zulässig. Eine Begrünung von flach geneigten Pultdächern und Flachdächern ist erwünscht.
	Dachneigung	Die zulässige Dachneigung wird auf 3° bis 10° festgesetzt, um in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe zu gewährleisten, dass sich das geplante Gebäude in die Höhenentwicklung der bestehenden Umgebungsbebauung einfügt.
	Dachaufbauten	Aufgrund der festgesetzten Dachformen und der festgesetzten flachen Dachneigung bei Pultdächern sind Dachaufbauten aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.
2	Garagen und Stellplätze	Um Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Garagenzufahrt zu minimieren, muss der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße bei senkrechter Zufahrt zur Garage mindestens 5,00 m betragen.



Stadt Meßkirch
Örtliche Bauvorschriften
„Kirchenösch-Änderung“

Begründung

28.03.2018

Gefertigt:
Bucher + Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Tannhauser Straße
88326 Aulendorf