
Stadt Meßkirch

Bebauungsplan

Kirchleäcker – 4. Erweiterung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Satzung
- Begründung



Stadt Meßkirch

Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Inhalt

- 1 Übersichtsplan
- 2 Planteil mit Legende
- 3 Textteil
- 4 Begründungen
mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

Flurstück: 411/2
Flur:
Gemarkung: Rengetsweiler

Gemeinde:
Kreis:
Regierungsbezirk:

Meßkirch
Sigmaringen
Tübingen



Maßstab 1:2500 20 40 60 Meter

STADT MESSKIRCH
ORTSTEIL RENGETSWEILER
BEBAUUNGSPLAN "KIRCHLEÄCKER - 4. ERWEITERUNG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

22.09.2022



Stadt Meßkirch

Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 22.09.2022


22.09.2022

Textteil und Verfahrenshinweise
zum Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Stadt Meßkirch

- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022
(BGBl. I S. 674).
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.
1802).
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) BauNVO § 1 (6) 1 BauNVO § 4 BauNVO
WA		<p>Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO</p> <p>1. Wohngebäude</p> <p>Die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO</p> <p>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>sind nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	GRZ 0,35	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Gebäudehöhen	
	TH max. 6,50 m	<p>Maximal zulässige Traufhöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe,</p>
	FH max. 9,50 m	<p>Maximal zulässige Gebäudehöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.</p>

2.3	Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise 	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtungen der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
2.3.5	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zulässig.
2.4	Anzahl der Wohnungen E – 4 Wo D – 2 Wo	§ 9 (1) 6 BauGB Je Einzelhaus sind max. 4 Wohnungen, je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.
2.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a
2.5.1	Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern	Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb dieser Flächen standortgerechte, heimische Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang in Form einer lockeren, freiwachsenden Hecke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

(siehe zeichnerischer Teil)

2.5.2 Pflanzgebote

Für Bäume

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

Für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.

2.5.3 Niederschlagswasser Gewässerschutz

Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den städtischen Mischwasserwasserkanal eingeleitet werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

2.5.5 Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.

Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.

2.5.6 Insektenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten

Außenbeleuchtung

dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.

Photovoltaikanlagen

dürfen für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

2.6	Höhenlage der baulichen Anlagen	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern üNN (EFH = Rohfußboden)
	EFH 655,60	(siehe zeichnerischer Teil)
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
2.7	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“
		(siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD – WD – ZD	Für die Hauptbaukörper ist als Dachform Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig. Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD 12° - 42°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 42° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
	WD/ZD 12° - 32°	Für Walm- und Zeltdächer wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 32° festgesetzt.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende und abgeschleppte Gauben zugelassen. Quergiebel sind generell zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten und Quergiebel darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Doppelhäuser sind mit gleichem Material und in gleichem Farbton einzudecken. Für Flachdächer auf Garagen ist eine Dachbegrünung erwünscht.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Geländeveränderungen	Flächige, über das gesamte Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeveränderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis zu einer Stärke von max. 30 cm zulässig.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, an die Gebäude und an die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen oder Abgrabungen, bzw. mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe bezogen auf das Bestehende Gelände zulässig.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zulässig:

Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.“

3.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

3.3.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz,
je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

3.3.2 Abstand zu den Verkehrsflächen

Der Abstand zwischen Garagen, bzw. überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.2 Niederschlagswasser

Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Versickerungsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, möglichst naturnah ausgebildet
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen
- Notüberlauf in den Mischwasserkanal.

Retentionsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s in den Mischwasserkanal.
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s in den Mischwasserkanal.

Auf den Flächen, die in Versickerungs- und Retentionseinrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.3	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Für die Ableitung von bereits versickertem Wasser (Schichtwasser, Hangwasser) ist auch die Verwendung von Sickerschächten zulässig.</p>
4.4	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (z.B. Müllablagerungen, Verfärbungen, unnatürlicher Geruch) festgestellt werden, ist das Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz umgehend zu benachrichtigen.</p>
4.5	Artenschutz	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor der Fällung von Gehölzen ist zu klären, dass keine Brut im in den jeweiligen Gehölzen stattfindet, da auch im Februar bereits mit brütenden Vögeln zu rechnen ist.</p>
4.6	Immissionsschutz	
	Landwirtschaft	<p>Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Lärm, Gerüchen, oder Staub zu rechnen ist.</p>
	Lärm	<p>Bei der Planung, sowie bei Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.</p> <p>In Wohngebieten gelten nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.</p>

4.7

Sichtfelder

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist in beide Richtungen jeweils das erforderliche Sichtfeld von 3/ 70 m zu gewährleisten. Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

5. Anhang

Pflanzlisten

Bäume

Hochstamm H 3 x v. mB STU 12/14
Astansatz 2,5 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämmige Obstbäume H 3 x v. mB STU 10/12

Apfel
Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne
Gute Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Sträucher

2 x v. oB 60-100
Pflanzabstand ca. 1,5 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeinde Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Sambucus nigra
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Stadt Meßkirch

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Kirchleäcker –
4. Erweiterung“

Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 22.09.2022

6.	Verfahrenshinweise
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74 (7) LBO am 26.07.2022
6.2	Erörterung des Entwurfes des Baubebauungsplanes vom 07.06.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.06.2022 durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss am 26.07.2022
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 29.07.2022
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 07.06.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.06.2022, jeweils mit Begründung vom 08.08.2022 bis 08.09.2022
6.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 08.08.2022 bis 08.09.2022

6.6

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3(2) BauGB
und
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10(1)
BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 18.10.2022

Meßkirch, den 18.10.2022


Arne Zwick
Bürgermeister

6.7

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom 18.10.2022
überein.

Meßkirch, den 19.10.2022


Arne Zwick
Bürgermeister

6.8

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, gem. § 10(3) BauGB

am 28.10.2022

Meßkirch, den 28.10.2022


Arne Zwick
Bürgermeister



über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die Satzungen über den Bebauungsplan „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu

am 18.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.09.2022

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 22.09.2022 und dem textlichen Teil vom 22.09.2022.

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 22.09.2022 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den 18.10.2022


.....
Arne Zwick, Bürgermeister





Stadt Meßkirch
Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften

„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Begründung

Gemeinde	Stadt Meßkirch
Ortsteil	Rengetsweiler
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

1 Lage

Die Stadt Meßkirch liegt im westlichen Bereich 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 Rengetsweiler liegt südöstlich der Kernstadt Meßkirch, an den Kreisstraßen K 8235 und K 8236, nordöstlich der Landesstraße L 195.

Die Entfernung zur Stadtmitte Meßkirch beträgt ca. 5,6 km.



Abb. 1 Übersichtsplan Stadt Meßkirch mit Markierung Plangebiet © Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Rengetsweiler, am Gögginger Weg, angrenzend an das Baugebiet Kirchleäcker.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchleäcker-4. Erweiterung“ umfasst das Grundstück Flst. Nr. 411/2.

Das Grundstück ist unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Am Gögginger Weg befindet sich ein steinernes Feldkreuz, das im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf ein nahegelegenes Grundstück des Eigentümers versetzt wird.

Im Südwesten und südöstlich des Gögginger Weges grenzt die Wohnbebauung des Baugebietes Kirchleäcker an.

Nordwestlich und nordöstlich schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an.



Abb. 2 Luftbildausschnitt Ortsteil Rengetsweiler Baugebiet Kirchleäcker © LUBW

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.200 m².

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 einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8020341 – Ablach, Baggerseen, Waltere Moor im Westen beträgt ca. 2,45 km.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Obere Donau“.

Das Grundstück Flst.Nr. 411/2 liegt als landwirtschaftliche Grünlandfläche am nördlichen Rand der bebauten Bereiche des Ortsteils Rengetsweiler. Auf der Fläche findet sich ein mittelstämmiger älterer Obstbaum, sowie drei hochstämmige Neuanpflanzungen.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es weist von Nordwesten nach Südosten zum Gögginger Weg hin nur eine leichte Neigung auf.



Abb. 3 Plangebiet Blick nach Südwesten



Abb. 4 Plangebiet Blick nach Nordwesten

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Parabraunerden auf vorherrschend rißzeitlichem Moränensediment, mit Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden. (Quelle Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, RP Freiburg).

- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch im größeren südwestlichen Teilbereich, in Verlängerung des Weges Flst.Nr. 58/2, als Wohnbaufläche, im nordöstlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

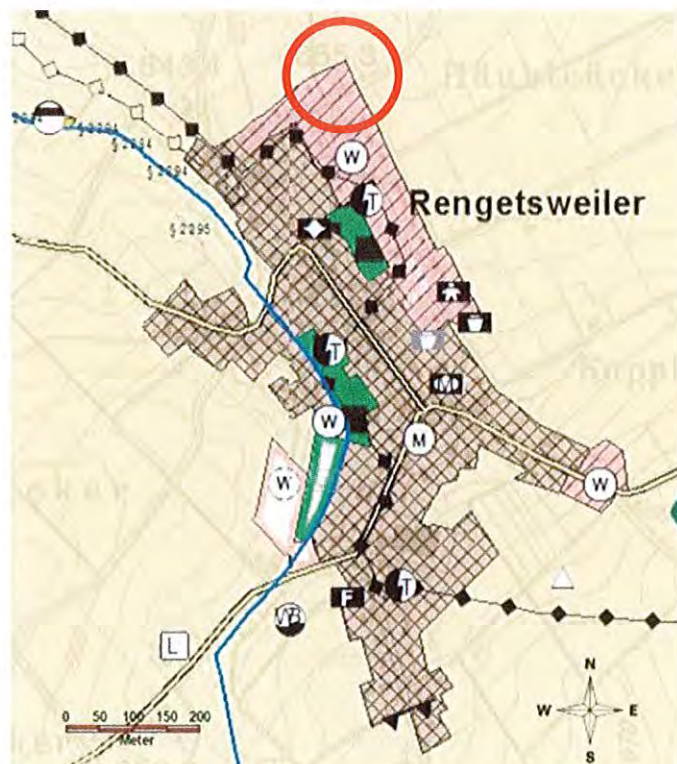


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch Ortsteil Rengetsweiler mit Markierung Plangebiet

Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Erweiterung und Abrundung der Wohnbauflächen im Ortsteil Rengetsweiler zu schaffen und die Errichtung eines Wohnhauses für die Familie des Eigentümers zu ermöglichen, soll für das Grundstück flst.Nr. 411/2 der Bebauungsplan „Kirchleäcker – 4. Erweiterung“ aufgestellt werden.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Rengetsweiler an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.
Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4 Artenschutz

Um sicher zu gehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Tanja Irg - Umweltkonzept, Schwendi, 26. Januar 2022 eine Relevanzbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros ist nachfolgend aufgeführt:

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland am nördlichen Rand des Ortsteils Rengetsweiler.

Im Südwesten und südöstlich des Gögginger Weges grenzt die Wohnbebauung des Baugebietes Kirchleäcker an. Nordwestlich und nordöstlich schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Auf der ca. 1200 m² großen Fläche findet sich ein mittelstämmiger älterer Obstbaum, sowie drei hochstämmige Neuanpflanzungen. Der Obstbaum (BHD ca. 20 cm) weist keine Höhlungen oder Nester auf.



Abb. 6 Planfläche aus Osten
(Fotos 26.01.2022 Tanja Irg)



Abb. 7 Planfläche von Süden nach Norden

Die vorbelastete Lage angrenzend an Straße und Bebauung lässt keine bodenbrütenden Vögel auf der Planfläche zu. Andere planungsrelevante Arten sind auf Grund der Nutzung und Habitatausstattung (intensives Grünland) ebenfalls auszuschließen.

Durch die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 411/2 werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1) 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind in der Begründung Nr. 5.5 näher erläutert.

<p>5 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB</p>	<p>Für den Planbereich werden, angepasst an die bestehende Bebauung und an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Kirchleäcker – 2. Erweiterung“ vom 10.02.2015 planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.</p>
<p>5.1 Art der Nutzung</p>	<p>Die Art der Nutzung wird für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB werden nur Wohnnutzungen gem. § 4(2)1 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Die Nutzungen nach § 4(2)2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4(2)3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>5.2 Maß der Nutzung</p>	<p>Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dörflicher Randlage über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,35 GRZ geregelt.</p> <p>Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und die bestehende Wohnbebauung, sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Kirchleäcker – 2. Erweiterung“ auf eine zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m und eine zulässige Firsthöhe von max. 9,50 m begrenzt.</p> <p>Damit sind sowohl eingeschossige Gebäude mit steilerer, als auch zweigeschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung möglich.</p>
<p>5.3 Bauweise</p>	<p>Für die Grundstücke wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist sowohl Einzelhaus- als auch Doppelhausbebauung zulässig.</p>

Anzahl der Wohneinheiten	Im bestehenden Baugebiet Kirchleäcker entlang des Gögginger Weges überwiegen Wohngebäude mit Eigenheimen. In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchleäcker – 2. Erweiterung“, wird, um eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen, festgesetzt, dass je Einzelhaus vier und je Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zugelassen sind.
Stellung der Gebäude	Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude trauf- oder giebelständig zum Verlauf des Gögginger Weges bzw. zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgegeben.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt, um den Bauherren genügend Gestaltungsfreiheit zu gewähren.
Garagen Stellplätze Nebenanlagen	<p>Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend, angebaut oder in das Wohngebäude einbezogen, innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.</p>
5.4 Höhenlage der Gebäude	<p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) der Gebäude wird, abgestimmt auf die Höhenlage des angrenzenden Straßenabschnitts des Gögginger Weges, auf 655,60 m üNN festgesetzt.</p> <p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p>
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft Grünordnung	<p>Für die landschaftliche Einbindung der kleinräumigen Erweiterung des Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich und wünschenswert.</p> <p>Zur äußeren Eingrünung wird entlang der nordwestlichen, landschaftlich exponierten Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke festgesetzt.</p> <p>Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.</p>

Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für Ihre Gartenanlage zu gewähren, wird der Standort der Bäume nicht festgesetzt.

Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem aus Gründen des Natur-, Arten-, Landschafts- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sollen begrünt werden.

Das Wohngebiet Kirchleäcker wird im Mischsystem entwässert. Deshalb werden Festsetzungen zur Behandlung (Versickerung oder Rückhaltung) des Niederschlagswassers getroffen. Begrünte Versickerungsmulden sollen möglichst naturnah ausgebildet werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

6 Erschließung

Das geplante Wohnbaugrundstück wird verkehrlich über den bestehenden Gögginger Weg erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

6.1 Versorgung

Der Planbereich wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Meßkirch mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.
Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG).

Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Nahwärmenetz eines örtlichen Versorgers.

6.2 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Meßkirch.

Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, soweit als möglich versickert werden.
Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert mit max. Abfluss von 0,5 l/s in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Nr. 4.2 auf die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen hingewiesen.

Abfall

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



Stadt Meßkirch
Bebauungsplan

„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

Begründung

22.09.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Stadt	Meßkirch
Ortsteil	Rengetsweiler
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Kirchleäcker – 4. Erweiterung“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	<p>Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich die neuen Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft im Wohngebiet Kirchleäcker einfügen.</p>
	Dachform	<p>Die bestehenden Gebäude im Wohngebiet Kirchleäcker weisen überwiegend Satteldächer auf. Damit sich die geplanten Gebäude im Bereich der kleinräumigen Erweiterung am Ortsrand einfügen, werden als Dachform nur geneigte Dächer, in Form von Sattel-, Walm- oder Zelt-dächern zugelassen.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen, sodass für die Bauherren dennoch ausreichend Gestaltungsfreiheit verbleibt.</p>
	Dachneigung	<p>Die Satteldächer der bestehenden älteren Wohngebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 32° bis 42° auf. Um auf das typische Erscheinungsbild entlang der des Gögginger Weges Rücksicht zu nehmen, werden Dach-neigungen bis 42° zugelassen.</p> <p>Für die Gebäude im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse möglich. Um den Bauherren eine zeitgemäße Architektur-gestaltung zu ermöglichen, werden auch flachere Dachneigungen ab 12° zugelassen.</p>
	Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen.</p> <p>Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Quergiebel darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.</p> <p>Die Festsetzung ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet dennoch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft.</p>

Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild am Ortsrand, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, von rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.
----------------	---

2 Gestaltung und
Nutzung der
unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Gelände- veränderungen	Um das Abfahren von überschüssigem Bodenmaterial zu vermeiden, wird festgesetzt, dass flächige Auffüllungen zur Unterbringung des Erdaushubes bis zu einer Stärke von 30 cm zulässig sind.
---------------------------	--

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.
Die Höhe der Geländeänderungen darf bezogen auf das bestehende Gelände max. 1,00 m Höhe betragen.

Einfriedungen	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das an die bebauten Bereiche des Wohngebietes Kirchleäcker angrenzende Plangebiet Regelungen für die Ausbildung von Einfriedungen getroffen.
---------------	---

Als Einfriedungen zulässig sind geschnittene und frei-wachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

3 Erhöhung der
Stellplatzverpflichtung
für Wohnungen

Um bei dem eingeschränkten ÖPNV-Angebot im ländlich strukturierten Raum den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und Behinderungen und Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen.
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Abstand zu den
Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen werden Abstände für Garagen und überdeckte Stellplätze in den an den Gögginger Weg angrenzenden Bereichen festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m auf der Zufahrtsseite zu Garagen und überdeckten Stellplätzen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt und für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden.



Stadt Meßkirch
Örtliche Bauvorschriften

**„Kirchleäcker –
4. Erweiterung“**

Begründung

22.09.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf