
Stadt Meßkirch

Bebauungsplan

Eichwasen – 2. Änderung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. Satzung

B. Begründung

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Grünordnung
 - 3.5 Verkehrsplanung
 - 3.6 Baugestaltung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Plangebiet
6. Immissionsschutz
7. Auswirkung der Planung
 - 7.1 Umweltprüfung
 - 7.2 Erschließung
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

D. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

E. Planteil

1. Bebauungsplan M 1:500

F. Verfahrensvermerk

Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die 2. Änderung des Bebauungsplan „Eichwasen“ in öffentlicher Sitzung am 19.07.2016 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des Stadtbauamtes Meßkirch vom 13.06.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan des Stadtbauamtes Meßkirch vom 13.06.2016.
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 13.06.2016.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:
Meßkirch, den 19.07.2016

Arne Zwick, Bürgermeister



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Änderungsplanung
2. Ziele und Zwecke der Plan
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Stellung der baulichen anlagen
 - 3.5 Baugestaltung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Plangebiet
6. Immissionsschutz
7. Auswirkung der Planung
 - 7.1 Umweltprüfung
 - 7.2 Erschließung
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

1. Erfordernis der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Eichwasen“ Meßkirch – Heudorf ist seit dem 05. März 1999 in Kraft. Eine erste Änderung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte im Jahr 2006. Die Art der festgesetzten Nutzung sieht nur Misch- und Dorfgebiete vor, deren Ausweisung angesichts veränderter Strukturen innerhalb des ländlichen Raumes mittlerweile als nachteilig und obsolet angesehen werden muss. Nach der Teil – Erschließung des Baugebietes wurden bis dato 11 Wohnhäuser erstellt. Eine Nutzung, deren Hauptschwerpunkt im Handwerk, im gewerblichen Bereich sowie in der Landwirtschaft liegt, ist seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht erkennbar. Somit ist der dringende Bedarf, der in der Begründung seinerzeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ als Anlass zur Planaufstellung genannt wird, nachweislich nicht existent. Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, sowohl innerorts wie auch in unmittelbar direkt angrenzender Nachbarschaft sollen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden. Demzufolge wird nur eine ausgewiesene Mischbaufläche von rund 2,13 ha in ein Allgemeines Wohnbaugebiet umgewandelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit der Hauptnutzung Wohnen geschaffen werden. Damit soll der langfristige Bedarf an Siedlungsfläche für die allgemeine Wohnbebauung im ländlich dörflich geprägten Raum sichergestellt werden. Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB finden bei der Änderungsplanung Berücksichtigung. Im konkreten Planungsfall sind die Belange nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Verbindung mit den Belangen der ortsansässigen Landwirtschaft im Besonderen berührt, wobei letztere sich die Erhaltung der bestmögliche Luftqualität abzielt bei gleichzeitigem landwirtschaftlichen Betrieb unter anderem durch ein Biogasanlage (siehe Nr. 6). Die Bewertung und Gewichtung dieser vordringlichen Belange spiegelt sich im Ergebnis der städtebaulichen Entwurfsplanung mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen wieder.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsfläche sieht derzeit eine Nutzung als Mischgebiet und Dorfgebiet vor. Zukünftig soll die Nutzung sowohl als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Dorfgebiet festgesetzt

Teil B

werden, die es aber auch ermöglichen soll der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetrieb und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser oder Doppelhäuser bebaubar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet bleibt unverändert und wird mit der maximalen Zahl von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll eine städtebauliche und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht werden.

Ebenso bleibt die Geschossflächenzahlen (GFZ) unverändert und wird mit dem Wert von 0,8 für eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleiben die Festsetzungen unverändert bestehen. Sie richtet sich nach der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, die im Plan eingetragen ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch eine Baugrenze definiert. Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Hauptfirstrichtung werden aufgelöst.

3.5 Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die gestalterischen Vorgaben sind auf ein Mindestmaß begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst, so dass eine zeitgenössische und moderne Architektursprache möglich ist. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden in folgenden Punkten geändert:

1. Dachform, Dachneigung

Zulässig bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Teil B

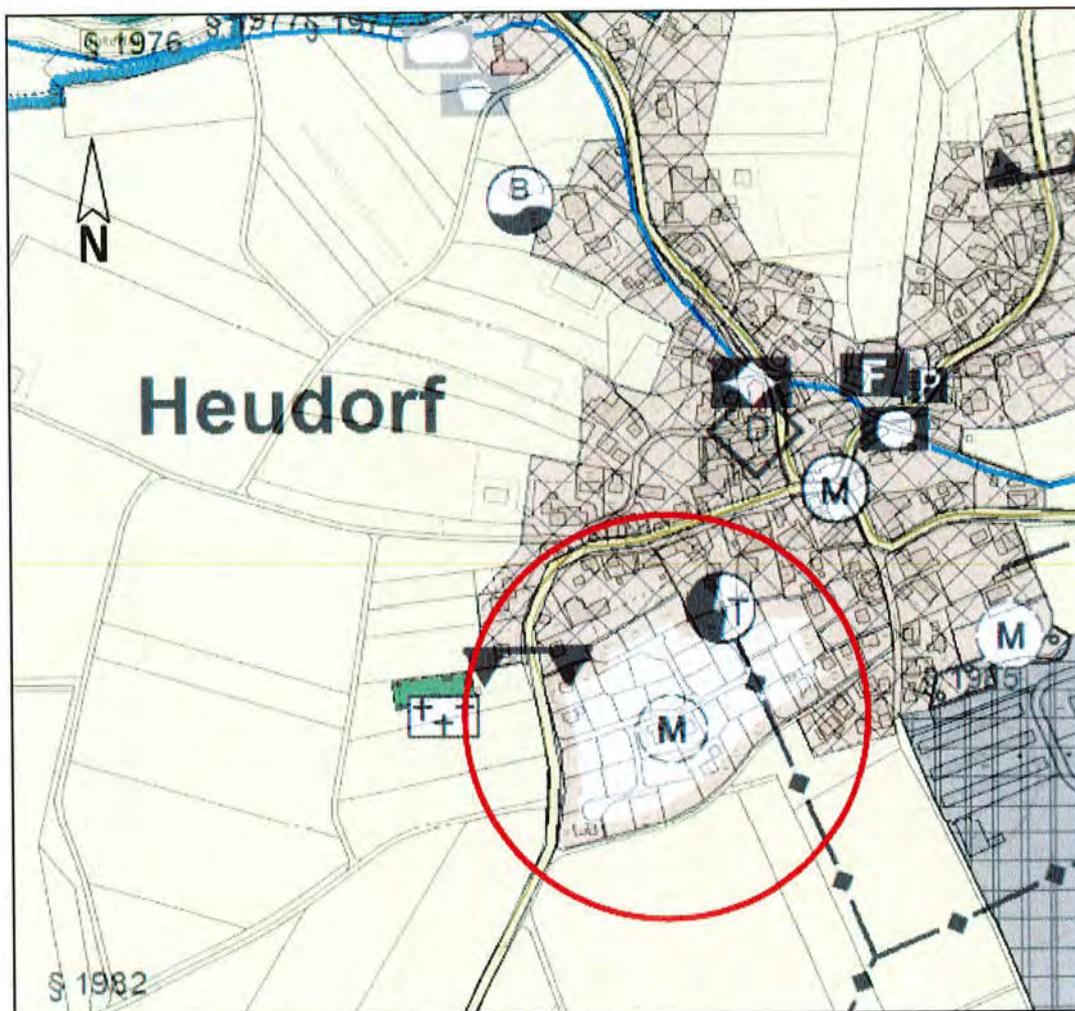
Dachneigung von 0° - max. 42° (gemäß Planeinschrieb).

DN = Dachneigung

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen und wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf als geplante Mischbaufläche dargestellt, die inzwischen teilerschlossen und teilbebaut ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Hauptnutzung des ausgewiesenen Baugebietes zum Teil geändert, so dass hier eine nachträgliche redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen muss. Dies geschieht innerhalb des nächsten Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahrens des FNP 2025 der VVG Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf.



Auszug aus dem FNP 2025 – 1. Änderung

Teil B

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird im Westen durch die Straße „Am Eichwasen“ begrenzt, im Osten durch die „Heerstraße“ und im Süden durch den „Römerweg“. Die Gesamtfläche der überplanten Flurstücke beträgt ca. 3.85 ha.

6. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Eine davon betreibt eine Biogasanlage mit einer elektrischen Leistung von 550kW_{el}. Zur Vergärung werden nachwachsende Rohstoffe aus Mais-, Getreide- und Grassilage eingesetzt. Zusätzlich wird die Rindergülle der am Standort betriebenen Milchviehhaltung vergoren. Die Geruchsimmissionen aus Biogasanlagen werden in TA – Luft nicht geregelt. Hier werden nur Mindestabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung festgelegt. Um die Geruchsimmissionen zu beurteilen, wird die Geruchsimmissions – Richtlinie (GIRL) herangezogen. Bei Wohn- und Mischgebieten liegt der Grenzwerte für den Geruch bei einer relativen Häufigkeit von Geruchsstunden pro Jahr bei 10 v. H. Ausgehend von Immissionen der ausgebauten Gesamtanlage und der erweiterten Rinderhaltung um weitere 100 GV liegt die Belastung im süd-westlichen Teil des Bebauungsplangebiets unterhalb des Grenzwertes.

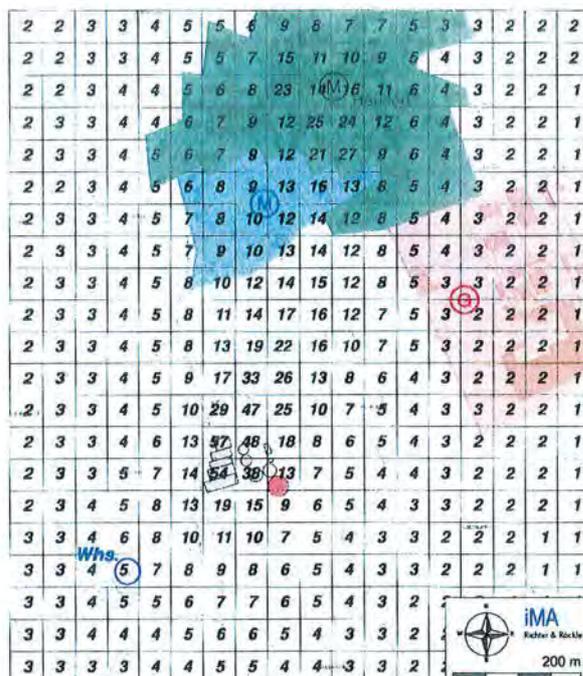


Abbildung A1-7: Gesamtbelastung:
Beitrag der geplanten Gesamtanlage (erweiterte Biogasanlage + bestehende Rinderhaltung) + Erweiterung der Rinderhaltung um weitere 100 GV
+ Vorbelastung im Dorf

Auszug Gutachten iMA, Freiburg vom 06.08.12

7. Auswirkung der Planung

7.1 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan Eichwasen wurde durch das Büro Planstatt Senner ein Gründordnungsplan erstellt.

Die geplante Änderung der Nutzungsart hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil der Bauleitplanung ist. Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffes werden ebenfalls nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigt.

7.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Anbindung an die beiden bestehenden Straßen „Am Eichwasen“ sowie „Heerstraße“. Im Baugebiet selber ist erst ein Teilausbau des geplanten Wegenetzes erfolgt. Der geplante Straßenquerschnitt sowie der gesamte Straßenraum bleiben unverändert bestehen.

7.3 Ver- und Entsorgung

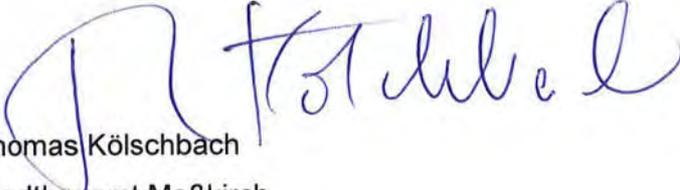
Die Ver- und Entsorgung mit Wasser bzw. von Abwasser ist gesichert. Das Regen- und Schmutzwasser wird getrennt in das bereits vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Anfallendes und wenig verschmutztes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst versickern. Eine Einleitung besonders des Oberflächenwassers in die Öffentliche Kanalisation soll so vermieden werden.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation sowie Erdgas erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffes erfolgte im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplanes durch das Büro Planstatt Senner aus Überlingen. Abzuleitende Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen sind Inhalt dieses Planes (Stand 15.10.1997) und haben weiterhin unverändert Bestand.

Meßkirch, 13.06.2016



Thomas Kölschbach
Stadtbauamt Meßkirch

Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur 2. Änderung Bebauungsplan „Eichwasen“ in Meßkirch vom 13.06.2016 im Maßstab 1:500 werden festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1818) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

MD

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

- 2.1 Grundflächenzahl - GRZ (gem. Einschrieb Plan)
Höchstzulässige Grundflächenzahl, als Maß der direkten baulichen Inanspruchnahme der zu überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2 Geschossflächenzahl – GFZ (gem. Einschrieb im Plan)
Höchstzulässige Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
Sie ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die max. Firsthöhe (Oberkante First bzw. Attika, Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachabschluss) der einzelnen Gebäude wird auf 9,50 m festgesetzt, gemessen ab Bezugspunkt.
Als Bezugspunkt ist die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Rohbauzustand maßgebend. Eine Überschreitung von max. 0,30 m ist zulässig.
3. **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Für ein Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten und bei Hausgruppen nach Nr. 3.1 max. 2 Wohneinheiten für jedes Gebäude zulässig.
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1 Bauweise
o = offene Bauweise
Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen aus Reihenketten- oder Gartenhofhäuser (Länge darf höchstens 50 m betragen).
- 4.2 Baugrenze

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Stellplätze und Garagen
- Garagen, Carport und offene Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
Vor Garagen, Carports sowie offenen Stellplätzen (auch verkehrsfreie Bauvorhaben gem. § 50 Abs. 1 LBO Baden – Württemberg) ist in senkrechter Verbindung zum Straßenraum der Straßen Römerweg, Altstattweg und Eichwasen (Gehweg- bzw. Straßenkante) ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- 5.2 Nebenanlagen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einrichtungen für Kleintierhaltung sind

unzulässig.

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Fußweg

7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an andere Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

• • • • • Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche ohne bauliche Anlagen und Einrichtungen

Pfg = Pflanzgebot gem. Vorgabe Grünordnungsplan

8.1 V = Verkehrsgrün, Bepflanzung gem. Vorgabe Grünordnungsplan; Sichtfelder sind zw. 0,80m und 2,50 m Höhe von dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



9.1 Auf den Baugrundstücken selbst ist der natürliche Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- 10.1 Pflanzungen gem. Maßnahmenkatalog und Pflanzliste und Vorgaben Grünordnungsplan vom 15.10.1997 vom Büro Planstatt Senner aus Überlingen.
Innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planeintrag)

11. Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt (siehe Planeintrag) gem. den Vorgaben des Grünordnungsplan

12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



- 12.1 Pflanzungen (siehe Planeintrag) gem. Maßnahmenkatalog und Pflanzliste und Vorgaben Grünordnungsplan

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



- 13.1 Die eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

14. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



- 14.1 In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrssicht (Sichtfelder) jegliche Anpflanzungen, Einfriedungen und sonstige baulichen Anlagen über einer Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahndecke nicht zulässig. Ausnahme Hochstämmige Bäume, Kronenunterkante muss über 2,50 m ab OK Fahrbahndecke liegen. Die Errichtung von Werbeanlagen jeglicher Art ist in diesen

Flächen unzulässig.

15. **Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



16. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)



17. **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 17.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN und ALLGEMEINE HINWEISE

1. **Zufällige Funde (§ 9 Abs. 6 BauGB):**

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten.

2. **Wasserrecht und Bodenschutz**

- 2.1 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und muss deshalb so weit als möglich einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden. Auf das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.

- 2.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch den sauren Regen keine Metalle gelöst und über die Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet werden.

- 2.3 Wird bei Bauarbeiten auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt

Sigmaringen -Umweltschutzamt- zu verständigen.

- 2.4 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen. Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (erhältlich beim Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt) ist zu beachten.
- 2.5 Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen eine Zisterne mit Nutzvolumen für anfallendes Tageswasser zu bauen. Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgte anzusetzen:
- Gartenbewässerung ca. 2 m³
 - Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m³
 - Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Reinigungszwecke > 5 m³.

3. Naturschutz und Klimaschutz

- 3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

3.2 Hausgärten im Siedlungsbereich

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile wird empfohlen, diese dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch wie folgt zu gestalten:

- Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit Stammumfang 18/20 oder ein hochstämmiger Obstbaum der

- Pflanzenliste des Umweltberichtes,
- An den Grundstücksrändern, die unmittelbar an die Erschließungsstraßen grenzen, innerhalb einer 5 m Zone, gemessen ab Fahrbahnrand ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste des Umweltberichtes,
 - Nadelgehölze vermeiden,
 - Verbindungswege vom Gebäude zur Erschließungsstraße, Einfahrten zu Garagen, Carport oder Stellplätze sowie Freisitze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.3 Dachbegrünungen auf Nebengebäuden

Es wird empfohlen Nebengebäude wie Garagen, Carport und sonstige untergeordneten baulichen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei der Begrünung sollen Arten der Pflanzenliste des Umweltberichtes verwendet werden.

3.4 Fassadenbegrünung

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden Fassadenbegrünungen mit der Verwendung von geeigneten Arten empfohlen.

4. Abfallbeseitigung

4.1 Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.2 Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-“ jeweils in der aktuellsten Fassung einzuhalten.

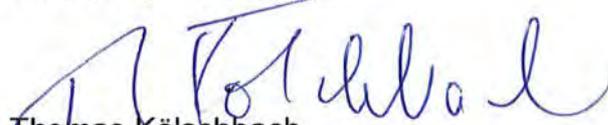
5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB.

Allgemeiner Hinweis

Die örtlichen Bauvorschriften zur 1.Änderung des Bebauungsplans "Eichwasen" und vom 17. März 2006 verlieren mit Inkrafttreten der 2.Änderung des Bebauungsplanes "Eichwasen" ihre Gültigkeit.

Meßkirch, 19.06.2016



Thomas Kölschbach
Stadtbauamt Meßkirch

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch in der öffentlichen Sitzung am 19.07.2016 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichwasen“ in Meßkirch - Heudorf beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 - GBl. S. 617)
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -
2. Gemeindeordnung (GemO für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 - GBl. S. 581, ber. S. 698)
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung -

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO B. – W.)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Eichwasen“ in Meßkirch - Heudorf. Der Geltungsbereich ist im Lageplan Maßstab 1:500 vom 13.06.2016 (Teil E) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B.-W.)

- 2.1 Zulässig bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen:
Dachneigung von 0° - max. 42° (gemäß Planeinschrieb).
DN = Dachneigung

3. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B.-W.)

- 3.1 Dachaufbauten und -einschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (Gesamtsumme) darf höchsten 2/3 der zugehörigen Trauflänge ergeben.

4. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO B.-W.)

- 4.1 Die Hauptgebäude sind mit Materialien in roter bis brauner, schwarzer, grauer

oder anthraziter Farbgebung einzudecken.

- 4.2 Aus Gründen des Gewässerschutzes (Verhinderung des Eintrags von Schwermetallen) dürfen flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen nur mit einer Beschichtung verwendet werden, (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).
- 4.3 Brauchwasserkollektoren sowie Photovoltaikmodule sind generell zulässig.
- 4.4 Werden Haupt- und Nebengebäude in Flachdachbauweise errichtet, wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 4.5 Fasadengestaltung
Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO B.-W.)

- 5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis auf eine Höhe von 2,00 m über dem Erdgeschoss - Fußboden zulässig.
- 5.2 Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO B.-W.)

- 6.1 Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, begrünte Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 1,20 m Höhe zugelassen, wobei die Mauer als Sockel max. 0,30 m hoch sein darf.
- 6.2 An den Straßen und Wegen, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofiles für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand haben.
- 6.3 Reine zaunartige Einfriedungen dürfen im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- 6.4 Im Bereich von Grundstücksausfahrten und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO B.-W.)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

- 7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO B.-W.)**
- 7.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
- 7.2 Oberirdische Behälter
Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.
- 7.3 Stützmauern
Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, darüber hinaus lediglich Böschungen bis maximal 1 : 2 zulässig.
Das Gelände ist ansonsten der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.
- 8. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO B.-W.)**
- Je Gebäude ist eine Satelliten - Antenne zulässig, deren Durchmesser max. 0,80 m betragen darf.
- 9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO B.-W.)**
- Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO B. - W. handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO B.- W. zuwiderhandelt.

Allgemeiner Hinweis

Die örtlichen Bauvorschriften zur 1.Änderung des Bebauungsplans "Eichwasen" und vom 17. März 2006 verlieren mit Inkrafttreten der 2.Änderung des Bebauungsplanes "Eichwasen" ihre Gültigkeit.

Meßkirch, den 19.06.2016


Arne Zwick
Bürgermeister

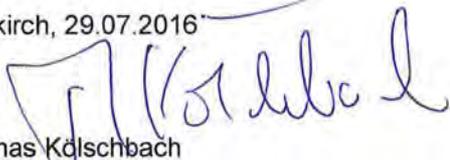


Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat am **04.06.2013** in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ und der Örtlichen Bauvorschriften in Meßkirch - Heudorf beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden am **26.07.2013** im Mitteilungsblatt der Stadt Meßkirch ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften lag in der Zeit vom **09.08.2013** bis einschl. **09.09.2013** beim Stadtbauamt Meßkirch öffentlich aus (§ 3 Abs.1 BauGB).
4. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **08.04.2014** gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde **18.04.2014** im Mitteilungsblatt der Stadt Meßkirch ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 BauGB).
6. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften lag in der Zeit vom **28.04.2014** bis einschl. **02.06.2014** beim Stadtbauamt Meßkirch öffentlich aus (§ 3 Abs.2 BauGB).
7. Die Benachrichtigung der nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am **25.04.2014**.
8. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **19.07.2016** behandelt (§ 1 Abs.6 BauGB, § 3 Abs.2 BauGB).
9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften in Meßkirch – Heudorf wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am **19.07.2016** als Satzungen beschlossen (§ 10 BauGB).
10. Mit Bekanntmachung am **29.07.2016** im Mitteilungsblatt der Stadt Meßkirch ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Eichwasen“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften in Meßkirch – Heudorf in Kraft getreten (§ 10 BauGB).

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befangenheit und ortsübliche Beschlüsse wird bestätigt.

Meßkirch, 29.07.2016



Thomas Kölschbach
Stadtbauamt