Stadt Metzingen

Bebauungsplan „Im Wasser“
und Örtliche Bauvorschriften

Gemarkung Metzingen

Entwurf, Fassung vom 03.12.2020

Die Stadt Metzingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des & 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) den folgenden Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung:

Bebauungsplan „Im Wasser“
und Örtliche Bauvorschriften,
Gemarkung Metzingen

Der Zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes sowie die Örtlichen Bauvorschriften sind Bestandteile der Satzung.

Aufhebungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Im Wasser“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Nordtangente“ (rechtskräftig seit dem 22. August 1996) und zu einem wesentlichen Teil den Bebauungsplan „Wasser – Dauerkleingartenanlage“ (rechtskräftig seit dem 16. Dezember 1993). In den überlagerten Teilbereichen treten die Regelungen der Bebauungspläne „Nordtangente“ und „Wasser – Dauerkleingartenanlage“ außer Kraft und werden durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Im Wasser“ ersetzt. Sonstige Satzungen auf kommunaler Ebene mit Aussagekraft für den Planbereich des Bebauungsplans „Im Wasser“ gelten unverändert fort.

Bestandteile

I. Rechtsgrundlagen

II. Zeichnerischer Teil
- II.1 Planzeichnung
- II.2 Zeichenerklärung
- II.3 Verfahrensvermerke

III. Textteil
- III.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- III.2 Örtliche Bauvorschriften
- III.3 Nachrichtliche Übernahmen
- III.4 Hinweise
- III.5 Verfahrensvermerke

IV. Begründung
- → Städtebaulicher Teil
- → Umweltbericht
  (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans)

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, berichtigt S. 416); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 34 neu gefasst sowie §§ 1a, 21a, 33a und 34a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. 2013, S. 389); letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis sowie §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

II. Zeichnerischer Teil

II.1 Planzeichnung

Die Planzeichnung enthält zeichnerische Bestimmungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

II.2 Zeichenerklärung

Die Zeichenerklärung dient der Erläuterung des Inhalts der Planzeichnung.

II.3 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke dokumentieren die einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens und enthalten Angaben zu den rechtlichen Fristen.

III. Textteil

III.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Bürogebäude

Nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe, selbstständige Verkaufsstätten sowie Fabrikverkäufe / Outlets
- Hotels und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordellbetriebe, Wohnungsprostitution und vergleichbare Einrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Asphaltmischanlagen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl
- die Geschossflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe baulicher Anlagen

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2-4 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,4 als Höchstmaß.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.
Über dem zweiten Vollgeschoss ist die Errichtung eines Staffeldachgeschosses zugelassen. Staffeldachgeschosse sind mit allen Bauteilen unter Ausnahme von Aufzugstürmen und Treppenhäusern an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückzusetzen. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn die Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses bereits um 1,0 m zum Hauptbaukörper zurückversetzt ausgebildet sind. In diesem Falle sind Wandflächen zulässig, die mit der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses bündig sind.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen bzw. zum Bemessen der Wandhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgeblich:

Unterer Bezugspunkt: die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH); dabei stellt die in der Planzeichnung angegebene Zahl einen Richtwert dar. Die maßgebliche Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Oberer Bezugspunkt: die Gebäudeoberkante (OK), d. h. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder die Oberkante der Attika

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10 m festgesetzt. Diese Höhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten sowie durch solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden. Sämtliche Dachaufbauten müssen um mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt werden.

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

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen die maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt. Diese Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) oder Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die untergeordneten Bauteile oder Vorbauten nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

5. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, sofern sie nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten liegen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 5 m eingerückt werden.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind baulich untergeordneten Anlagen wie offene oder überdachte Fahrradabstellplätze, Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien und Einrichtungen zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig, solange die Flächen nicht mit Pflanzgeboten belegt sind. Eine Grenzbebauung ist möglich.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Ufervegetation der Erms

Die Ufervegetation entlang der Erms in dem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotop „Erms zwischen Metzingen und Riederich“ ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Straßenbäume entlang der Hexham-Allee

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume entlang der Hexham-Allee sind zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Obstbäume und Wiese im Osten des Plangebietes

Die Obstbäume und die Wiese sind auf der mit Pflanzbindung belegten Fläche im Osten des Plangebiets zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen bzw. wieder herzustellen. Die Obstbäume sind bei Bedarf während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Extensivgrünland als Überflutungsfläche

Die an die Baufelder angrenzenden Überflutungsflächen (Ausgleichsflächen A 1 und A 2) sind in Extensivgrünland (Typ Magerwiese) umzuwandeln, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig wiederherzustellen. Bei der Ansaat ist standortgerechtes, gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

8.2 Pflanzstreifen an den Außengrenzen der Baufelder

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot innerhalb der Baufelder GE 1 und GE 2 sind auf einer Breite zwischen 3 und 5 m gehölzartenreiche Feldhecken anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind nur heimische Laubgehölze (gemäß Artenliste 1 im Anhang).

8.3 Straßenbegleitgrün mit Bäumen entlang der Stichstraße

Die in der Planzeichnung als Straßenbegleitgrün bzw. Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als Bestandteil von Verkehrsanlagen auszubilden und entsprechend gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzten. An den in der Planzeichnung mit Pflanzgeboten versehenen Standorten entlang der Stichstraße sind hochstämmige Einzelbäume mit Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzten. Bei der Verpflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt gelagert wird (humushaltiger Ober- und mineralischer Unterboden) und anschließend analog und in gleicher Schichthöhe wieder eingebaut wird. Zulässig sind nur heimische Laubbäume (gemäß Artenliste 2 im Anhang).

8.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sowie alle Tiefgaragen, Garagen und überdachten Stellplätze sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Glasvorbauten und Laubengänge. Falls Teile der Dachfläche von für die Gebäudenutzung technisch notwendigen

Vorrichtungen beansprucht werden, kann von einer Begrünung dieser Dachflächenteile abgesehen werden, wenn besagte Vorrichtungen mit einer Dachbegrünung nicht vereinbar sind.

8.5 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind an der Süd- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Alternativ kann eine Nutzung zur solaren Energiegewinnung erfolgen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind lediglich außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar erlaubt. Baumaterial oder Ähnliches darf nicht am Fuße von Gehölzen abgelegt werden.

9.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Flächenversiegelungen und andere Befestigungen des Bodens sind grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken. Pkw-Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belag herzustellen, sofern eine Kontamination des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann.

9.3 Behandlung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich muss die Einleitung von Niederschlagswasser in den Boden oder in Gewässer schadlos erfolgen. Der Untergrund im Bereich von geplanten Sickerstellen darf nicht schadstoffbelastet sein.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen, wasserdurchlässig befestigten Pkw-Stellplätzen, Feuerwehrumfahrten usw.) ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und dem Wasserkreislauf so weit wie möglich wieder zuzuführen. Die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser muss breitflächig über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Alternativ kann eine Versickerung auch über Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare Anlagen in Betracht kommen. Die Versickerungsmulden sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Dachbegrünung zu dimensionieren und mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal auszustatten. Sickerschächte sind wegen hoher Grundwasserstände ausgeschlossen. Bei der Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-Regelwerk zu beachten.
Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Straßen- und Hofflächen, Be- und Entladebereichen, Lkw-Stellplätzen usw.) ist direkt der zentralen Abwasserbehandlung zuzuleiten.

Bei Gewerbebetrieben besonderer Art, bei denen schädliche Verunreinigungen aufgrund der Art des Gewerbebetriebes nicht ausgeschlossen werden können, ist verunreinigtes Abflusswasser direkt dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Jedes Baugrundstück hat eine Zisterne mit mindestens 10 m³ zu errichten. Das auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser kann für die Löschwasser-, Brauchwassernutzung und für die Bewässerung der Pflanzflächen verwendet werden.

9.4 Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Freianlagen sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchten mit warmweißen Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, 2015) wird verwiesen.

9.5 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für großflächige Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder Maßnahmen mit gleicher Wirksamkeit zum Vogelschutz zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 1 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen. Für Pflanzmaßnahmen im Außenbereich sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial
- Naturverträgliche Ableitung des überschüssigen, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vor Ort
- Wasserdurchlässige, möglichst begrünbare Beläge für Pkw-Stellflächen

10.1 Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2

Diese Ausgleichsmaßnahmen umfassen das unter Ziff. 8.1 festgesetzte Pflanzgebot.

10.2 Ausgleichsmaßnahme A 3: Extensivierung von Wiesen

Die im Südosten des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche A 3 umfasst die Umwandlung einer Fettwiese in eine extensive Magerwiese, die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig wiederherzustellen ist. Die Düngung ist einzustellen und die Mähfrequenz bei Abnahme der Erträge auf 1- bis 2-mal jährlich zu reduzieren. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

10.3 Ausgleichsmaßnahme A 4

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst das unter Ziff. 8.4 festgesetzte Pflanzgebot.

10.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A 4 sind den gewerblichen Bauflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, vollständig als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen.
Vom bestehenden Überschuss an Ökopunkten (21.630 Ökopunkte) werden 21.560 Ökopunkte dem Bebauungsplan „Braike-Wangen Teil 2“ in Metzingen zugeordnet. Dies entspricht einem Flächenanteil von 1.960 m² der Ausgleichsmaßnahme A 3 „Extensivierung von Wiesen“.

III.2 Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform, Dachflächengestaltung und Dachaufbauten

Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5°. Als Dachaufbauten sind technisch notwendige Vorrichtungen auf bis zu 10 % der Dachfläche zugelassen. Allgemein zulässig auf den Dachflächen sind Dachbegrünungen und solartechnische Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- / Photovoltaikanlagen). Diese dürfen um maximal 15° aufgeständert werden. Andere als die genannten Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

Fassadengestaltung

Blendende, glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen. Ebenso unzulässig sind größere zusammenhängende Glasflächen sowie grelle Farbgebungen.

2. Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen befestigten Flächen als Grünanlagen mit möglichst heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang aufgeführten Artenlisten 1 und 2 anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzhecken, z. B. mit Fichten oder Thuja, ist nicht gestattet.

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

Einfriedungen sind in sockelfreier Form zu errichten. Zulässig sind Maschendrahtzäune sowie Gitterzäune aus Metall mit einer Höhe bis zu 2 m und mindestens 15 cm Bodenfreiheit. Mauern oder vergleichbare massive Einfriedungen sind nicht gestattet.

4. Fahrradabstellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Bei der Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen mit Zu- und Abfahrtsverkehr sind geeignete Fahrradabstellplätze in solcher Zahl bereitzustellen, dass eine ordnungsgemäße Nutzung der jeweiligen Anlage gewährleistet ist.
Die Fahrradabstellplätze sind auf dem betreffenden Grundstück so anzuordnen, dass sie leicht erreichbar und gut zugänglich sind.

Einrichtungen zum Schutz vor Diebstahl und Beschädigung sowie gegen Witterungseinflüsse sind zugelassen, sofern sie dem Nutzungszweck entsprechen und anderen Regelungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen.
Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens mit Nutzungsaufnahme bzw. Bezugsfertigkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen hergestellt sein.

5. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Verfahrensgebiet orientiert sich an den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen für Gewerbe- / Industriegebiete (Zone III), derzeitige Fassung vom 27.11.2006. Danach gilt:

- Für jede in einem Gebäude ansässige Betriebsstätte ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Insgesamt darf maximal 3 % der Fassadenfläche für Werbeanlagen in Anspruch genommen werden. Als anrechenbare Fassadenfläche gilt die Fassadenseite, auf der die Werbeanlage angebracht werden soll. Ausnahmen sind zulässig bei Gebäudeseiten, die länger als 30 m sind. Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 2 Werbeanlagen je Betriebsstätte am Gebäude zulässig.
- Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur im Erdgeschoss bzw. in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden. Bei Flachdächern dürfen Werbeanlagen nicht über die Oberkante des Gebäudesgesimses und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut / Außenwand) hinausragen. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone u. ä. ausgeschlossen.
- Freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Werbefahnen sind zulässig und werden auf 1 Stück pro Grundstück begrenzt. Zulässig ist eine Höhe von maximal 8,00 m bei einer Ansichtsfläche von maximal 15 m² je Ansichtsfläche. Ausnahmsweise können 2 freistehende Werbetafeln zugelassen werden, wenn das Grundstück an mehreren Straßenseiten liegt.
- Standorte für großflächige Werbetafeln (Plakatanschlagtafeln) müssen einen Abstand von mindestens 200 m von bestehenden Werbetafeln einhalten. Am jeweiligen Standort sind bis zu zwei großflächige Werbetafeln zulässig. Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Plakatanschlagtafeln mit einem Abstand von weniger als 3 m zur Fassade müssen auf die maximal zulässige Werbefläche angerechnet werden. Städtebaulich herausragende Standorte können nicht mit großflächigen Plakattafeln belegt werden.

III.3 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Überflutungsflächen laut vorliegender Hochwassergefahrenkarte (HWGK)

Teile des Bebauungsplangebietes sind laut der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) als Überflutungsflächen bei einem 50- bzw. 100- jährigen Hochwasserereignis (HQ_{50} bzw. HQ_{100}) verzeichnet und somit als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Für solche Gebiete gelten gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) besondere Schutzvorschriften wie ein umfassendes Verbot zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder sonstige weitreichende Nutzungsbeschränkungen. Auch ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt – mit Ausnahme von Bauleitplänen für Häfen und Werften.
Sämtliche gewerbliche Baufelder befinden sich außerhalb dieser festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Innerhalb der Überflutungsflächen ist neben naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auch eine offene Ableitung des Niederschlagswassers über eine mäandrierende, begrünte und flach abgeböschte Entwässerungsmulde in die Erms vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind durch diese Maßnahmen nicht zu erwarten.
Weitere Bereiche des Plangebietes liegen laut der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) innerhalb der durch Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) bedrohten Flächen.
Einzelne Teilbereiche der geplanten gewerblichen Baufelder liegen innerhalb der Flächen, in denen Extremhochwasserereignisse (HQ_{EXTREM}) vorkommen können. Zudem sind im Verfahrensgebiet hochwasserbedingte Grundwasseranstiege nicht ausgeschlossen. Aufgrund dieser Umstände werden eine hochwasserangepasste Bauweise sowie die Ausführung von Untergeschossen in wasserdichter Form empfohlen.

2. Gewässerrandstreifen entlang der Erms

Entlang der Erms besteht gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante. In diesem Bereich sind die gesetzlichen Vorschriften des § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG zu beachten.
Diese Bestimmungen gelten auch während der Bauphasen. Die Ufergehölze entlang der Erms sind durch geeignete Vorrichtungen wie Bauzäune o. Ä. vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen, sofern dies erforderlich ist.

III.4 Hinweise

1. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.
Im Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken und im Bereich unbebauter Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Nicht brauchbare bzw. belastete Böden sind von verwertbarem bzw. unbelastetem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen.

2. Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser (z. B. dauerhafte Grundwasserabsenkungen) sind untersagt. Befristete Grundwasserabsenkungen oder -umleitungen während einer Baumaßnahme bedürfen einer vorherigen gesonderten Genehmigung.

3. Kulturdenkmale

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, Scherben usw.) oder Befunde (z. B. Gräber, Gruben, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder die Stadt Metzingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Die Möglichkeit zur Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufs können nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

4. Baugrundverhältnisse und Geotechnik

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein baugrundgeologisches Übersichtsgutachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan) durch die TerraConcept Consult GmbH aus Pfullingen erstellt. Dieses liefert jedoch nur Anhaltspunkte und kann zur objektbezogenen Beurteilung nicht herangezogen werden. Für konkrete Bauvorhaben sind daher detaillierte Baugrunderkundungen erforderlich, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind.

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

5. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer von Baumaßnahmen zu schützen und unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor dem Beginn einer Baumaßnahme beim Staatlichen Vermessungsamt oder bei einem öffentlich bestellten Vermesser zu beantragen.

6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird zu gegebener Zeit an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen werden zu gegebener Zeit installiert.

7. Entwässerungssituation

Aufgrund der Einbindungssituation bzw. Höhenlage des Kanals wird eine Kellerentwässerung im Freispiegel nicht möglich sein.

8. Richtfunkstrecke

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Bereich einer Richtfunkstrecke, durch welche die Bebauungshöhe auf maximal 35 m - 40 m beschränkt wird.

9. Fassaden- und Dachgestaltung

Die zur Verwendung kommenden Materialien für Dächer und Fassaden müssen aus dem Bauantrag heraus ersichtlich sein.

III.5 Verfahrensvermerke

1. Verfahrensschritte und Termine / Fristen

Verfahrensschritt	Termin / Frist
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat *(§ 2 Abs. 1 BauGB)*	25.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses *(§ 2 Abs. 1 BauGB)*	16.01.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit *(§ 3 Abs. 1 BauGB)*	26.01.2015 bis 27.02.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) *(§ 4 Abs. 1 BauGB)*	26.01.2015 bis 27.02.2015
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat *(§ 3 Abs. 2 BauGB)*	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung *(§ 3 Abs. 2 BauGB)*	
Öffentliche Auslegung *(§ 3 Abs. 2 BauGB)*	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) *(§ 4 Abs. 2 BauGB)*	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes *(§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)*	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften *(§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)*	

2. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Ausgefertigt:

Metzingen, den …….. ……..

Dr. Fiedler
Oberbürgermeister

3. Bekanntmachung und Rechtskraft

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am
ortsüblich bekannt gemacht und sind damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Anhang: Pflanzenliste für das Bebauungsplangebiet „Im Wasser“

Artenliste 1: Auszug aus Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ für Plangebiet „Im Wasser“, Metzingen

Artenliste 2: Auszug aus Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ für Plangebiet „Im Wasser“, Metzingen

Botanischer Name	Deutscher Name
Artenliste 1: Heimische Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 2: Heimische Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme