

Stadt Metzingen

Gemarkung Metzingen

Landkreis Reutlingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Reutlinger Straße 74“

Textteil und örtliche Bauvorschriften ENTWURF

Aufgestellt:

Pfullingen, den 05.05.2021

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Reutlinger Straße 74“ Stadt Metzingen, Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (kurz VEP, Stand: 05.02.2021) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3a) BauGB)

Gemäß den Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Wohnnutzungen zulässig. Hierfür notwendige Neben-, Lager-, Technik-, Verwaltungs- oder Sozialräume, Außenanlagen sowie unterirdische Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,55.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan:

Die Höhenangaben können um bis zu 0,25 Meter unter- bzw. überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aufzugsüberfahrten dürfen um bis zu 1,00 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

Sonstige Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, wenn sie gleichzeitig, Treppenhäuser und Aufzüge ausgenommen, um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) sind nur gemäß den Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze. Diese sind ausnahmsweise auch unabhängig vom VEP zulässig, sofern sie in der Tiefgarage nicht in ausreichender Zahl untergebracht werden können.

3.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze wie Garagen, Carports und offenen Stellplätze sind nicht zulässig. Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Lage der Tiefgarage und der Tiefgaragenabfahrt wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

4.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 - Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden

Das Entfernen von Bäumen oder anderen Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist nur im Zeitraum 01.10 bis 28./29.02 zulässig. Dieser Zeitraum kann nach der Durchführung eines biologischen Gutachtens mit dem Ergebnis, dass eine aktuelle Nutzung des Plangebiets durch Vögel oder Fledermäuse ausgeschlossen ist, ausnahmsweise auf die Monate März bis September erweitert werden.

Vermeidungsmaßnahme 2 - Ersatz eines potenziellen Fledermausquartiers

Im Plangebiet oder im Umkreis von 50 m ist ein Fledermauskasten oder eine Fledermaushöhle zu errichten und zu warten.

4.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelungen bzw. die Befestigungen und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

4.3. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) soll im Plangebiet zurückgehalten und nach Möglichkeit wieder in den Wasserkreislauf eingebracht werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist hingegen direkt dem zentralen Abwassersystem zuzuführen. Durch das Einleiten von Niederschlagswasser in den Boden dürfen keine Schadstoffe eingetragen werden. Eine Schadstoffbelastung des Untergrundes ist daher insbesondere im Einzugsbereich geplanter Sickerstellen auszuschließen.

4.4. Umweltfreundliche Beleuchtung

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Verwendung von künstlichen Leuchtmitteln müssen vermieden werden. Im Bereich der Außenanlagen sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel einzusetzen.

5. Grünordnung - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1. Begrünung der Flachdächer

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden (Substrataufbau ≥ 12 cm). Terrassen oder Glasdächer sind hiervon ausgenommen.

5.2. Pflanzgebot

Es gelten die Eintragungen des Freiflächengestaltungsplan (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans).

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Schallgedämmte Außenbauteile

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung vom Januar 2018) auszubilden.

An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume dort ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 45 dB(A). Für Fassaden mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. einem niedrigeren Lärmpegelbereich (I – IV) verringert sich das erforderliche Gesamtschalldämmmaß wie folgt:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	≤ 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	>80	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

6.2 Lüftungseinrichtungen

Bei dem geplanten Gebäude sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) überschritten wird und der notwendige Luftaustausch nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 6.1).

6.3 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes kurz VLärmSchR 97) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn andernfalls tagsüber der Beurteilungspegel von 62 dB (A) überschritten wird. Diesbezüglich geeignete Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

7. Sozialquote

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02.07.2020 sind mindestens 25% der Bruttogeschossfläche für preisgebundenen Wohnraum für Einkommensschwächere vorzusehen. Diese Sozialquote greift bei Geschosswohnungsbau ab 10 Wohneinheiten oder mindestens 1.100 m² Bruttogeschossfläche (im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 auf alle Geschosse bezogen.

Im Planbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 25 % der Bruttogeschossfläche so zu planen, dass sie mit den Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß der Sozialen Mietwohnraumförderung BW gefördert werden können.

Bebauungsplan „Reutlinger Straße“ Stadt Metzingen, Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, berichtigt S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 05.02.2021) wird folgendes festgesetzt:

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

1.1. Gestaltung der Dachflächen

- a) Dachdeckung:
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dacheindeckungen aus schwarzen und glänzenden Materialien sind unzulässig.

- b) Dachaufbauten:
- Dachaufbauten sind nur in Form von Aufzugsüberfahren und für Anlagenkomponenten zur regenerativen Energiegewinnung zulässig.
 - Dachaufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahren, sind seitlich mit einer äußeren Verkleidung aus Holz- oder Metalllamellen zu versehen.
 - Dachaufbauten in Form technischer Anlagenkomponenten, (wie z.B. Röhren, Kabel, Aggregate, Lüfter, Gestelle, Antennen, Kollektoren, Wärmetauscher und dergleichen) sind durch o.g. Verkleidungen vor äußeren, seitlichen Einblicken zu schützen. Dies gilt nicht für Aufzugsüberfahren.

1.2. Fassadengestaltung

Grell gefärbte Oberflächen und reflektierende, spiegelnde oder glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Größere zusammenhängende Glasflächen sind hiervon ausgenommen.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

3. Böschungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem zugehörigen Freiflächengestaltungsplan

4. Grundstückseinfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zulässig sind lebende Einfriedungen sowie sockellose Maschendraht- oder Holzzäune mit bis zu 1,5 m Höhe und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit. Massive Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.

5. Fahrradabstellplätze (§ 74 (2) Nr. 6 LBO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Fahrradabstellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass Sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

Die Fahrradabstellplätze sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie leicht erreichbar und gut zugänglich sind.

Einrichtungen zum Schutz vor Diebstahl und Beschädigung sowie gegen Witterungseinflüsse sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck dienen und andere Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Nutzungsbeginn (Bezugsfertigkeit) der in Satz 1 genannten Anlagen hergestellt sein.

Vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 3. Nebenanlagen

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Hinsichtlich Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen anzuwenden (Fassung vom 27.11.2006).

7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) LBO)

Für Wohnungen, die kleiner sind als 60 m² oder mietpreisgebunden, muss ein Stellplatz errichtet werden, bei Wohnungen größer oder gleich 60 m² müssen 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und Terrassen als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Platzflächen oder Wege sind als Freiflächengestaltungselemente zugelassen.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Archäologie / Denkmale

Bei Erdarbeiten könnten archäologischen Befunden (Mauern, Gruben, etc.) sowie Funden (Keramik, Knochen, Stein, etc.) angetroffen werden.

Jegliche Erdbaumaßnahmen bedürfen daher der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen / ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

2. Bodenschutz (§ 1a (1) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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.

3. Grundwasserschutz

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

4. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

6. 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.

7. Technische Infrastruktur

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sowie die Installation der dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen erfolgt zu gegebener Zeit.

8. Fassaden- und Dachgestaltung sowie Fassadenbegrünung

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

9. Bauten in deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone II.

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.05.2021
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Metzingen, den