

STADT METZINGEN BEBAUUNGSPLAN „FLORIANSTRASSE 63“

Präsentation der Inhalte aus folgenden
Gemeinderatssitzungen:

- Grundsatzbeschluss (25.02.2021)
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
(20.05.2021)

Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

- Sitzung GR 25.02.2021: Grundsatzbeschluss Neubebauung
- B-Plan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt
 - Keine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB nötig
 - Keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB notwendig
 - Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - Keine zusammenfassende Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB
- Erstellung Artenschutzgutachten, Baugrundgutachten, Vermessung, Einsicht in Altlastenkataster, Luftbilddauswertung Kampfmittel
- Ermittlung erheblicher Umweltbelange

- Offenlagebeschluss für den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Offenlage für einen Monat
- Rückläufe aus der Offenlage und Abwägung
- Satzungsbeschluss
- Ortsübliche Bekanntmachung

Bebauungsplan - Geltungsbereich

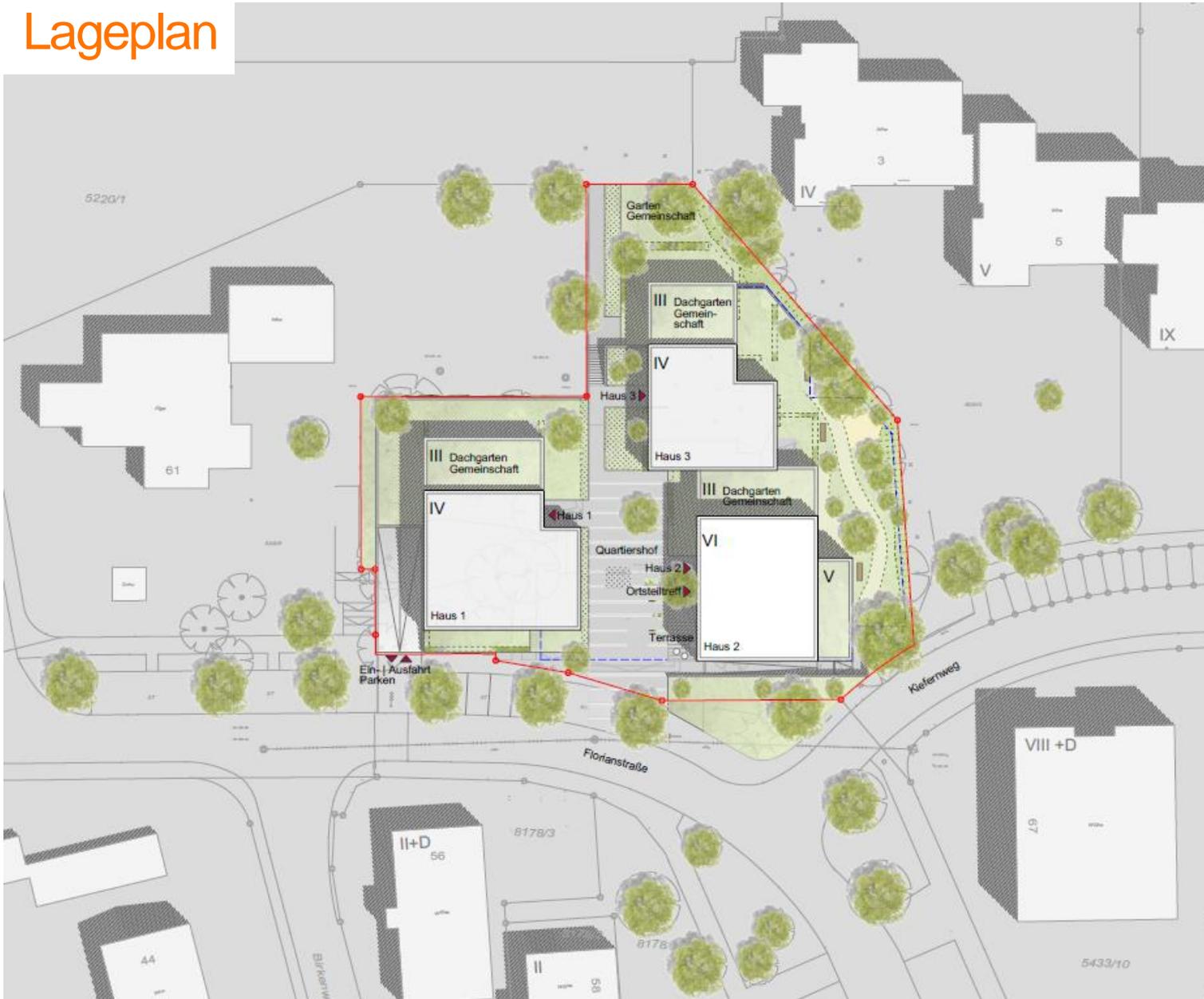


Plangebiet:

ca. 3.070 m²

ca. 0,3 ha

Lageplan



Ebene 0



Vorentwurf

Florianstraße 63
Metzingen Neugreuth

Ebene 0



M 1:200

Planungsstand 08.12.2020

522

Project GmbH



Project GmbH

Ebene 2

Vorentwurf

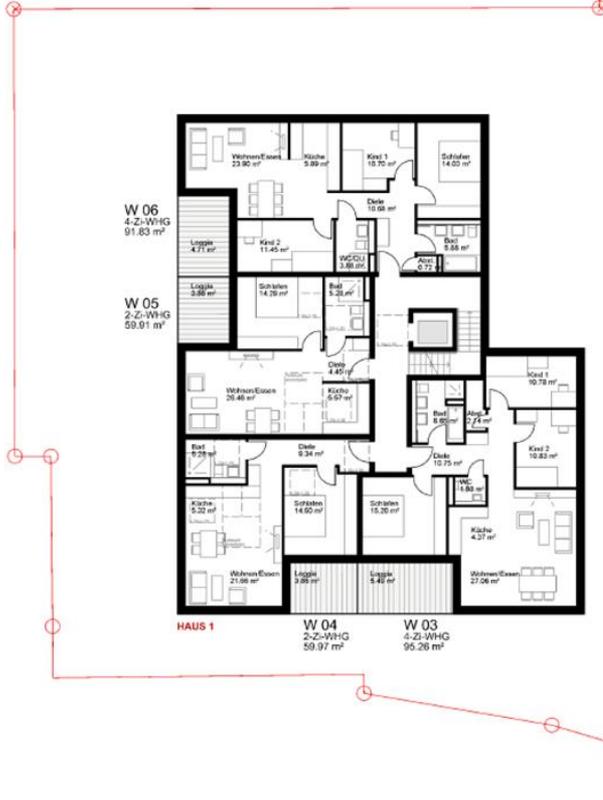
Florianstraße 63
Metzingen Neugreuth

Ebene 2



M 1:200

Planungsstand 26.11.2020



Ebene 4

Vorentwurf

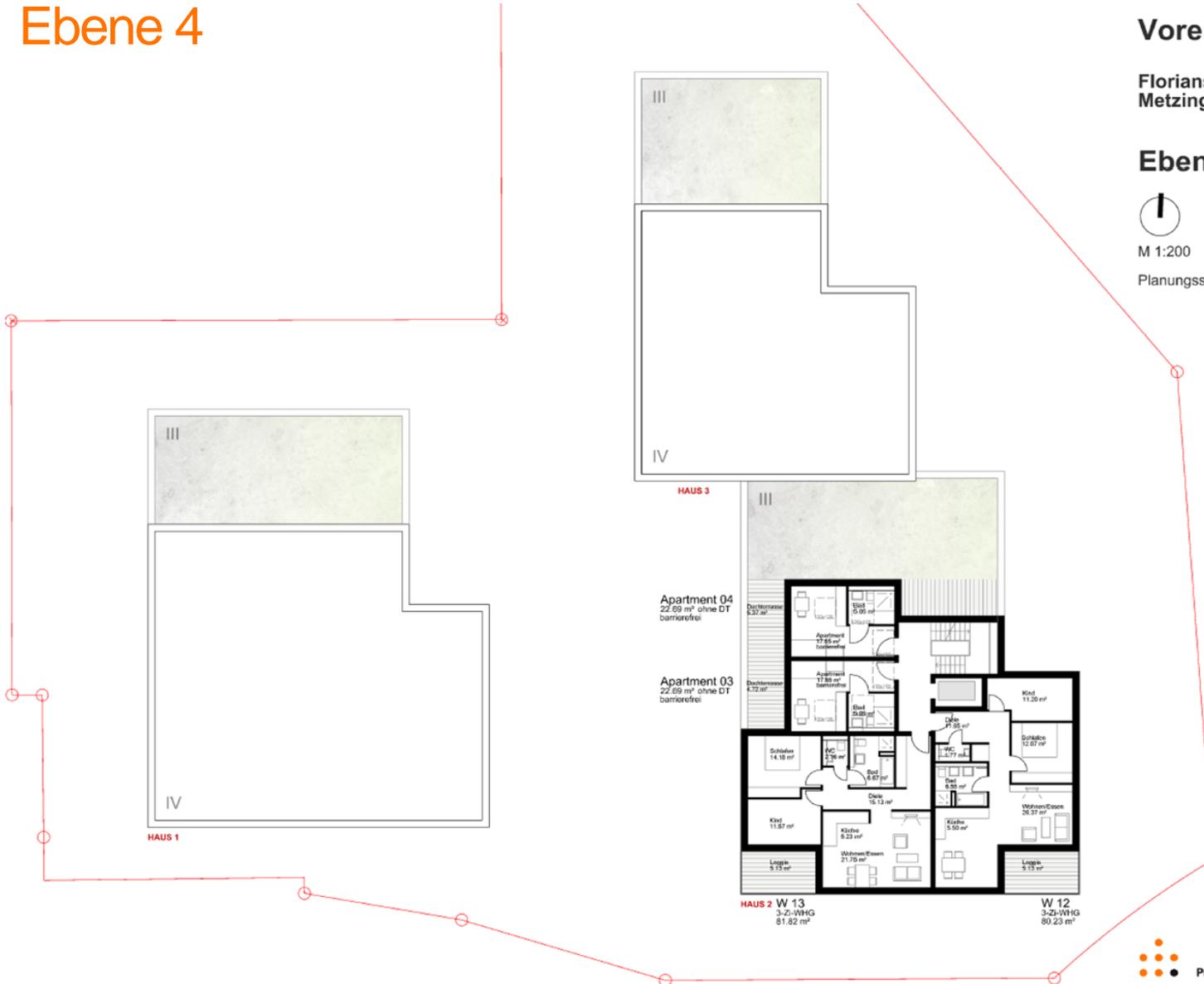
Florianstraße 63
Metzingen Neugreuth

Ebene 4



M 1:200

Planungsstand 26.11.2020



Ebene 5

Vorentwurf

Florianstraße 63
Metzingen Neugreuth

Ebene 5



M 1:200

Planungsstand 26.11.2020

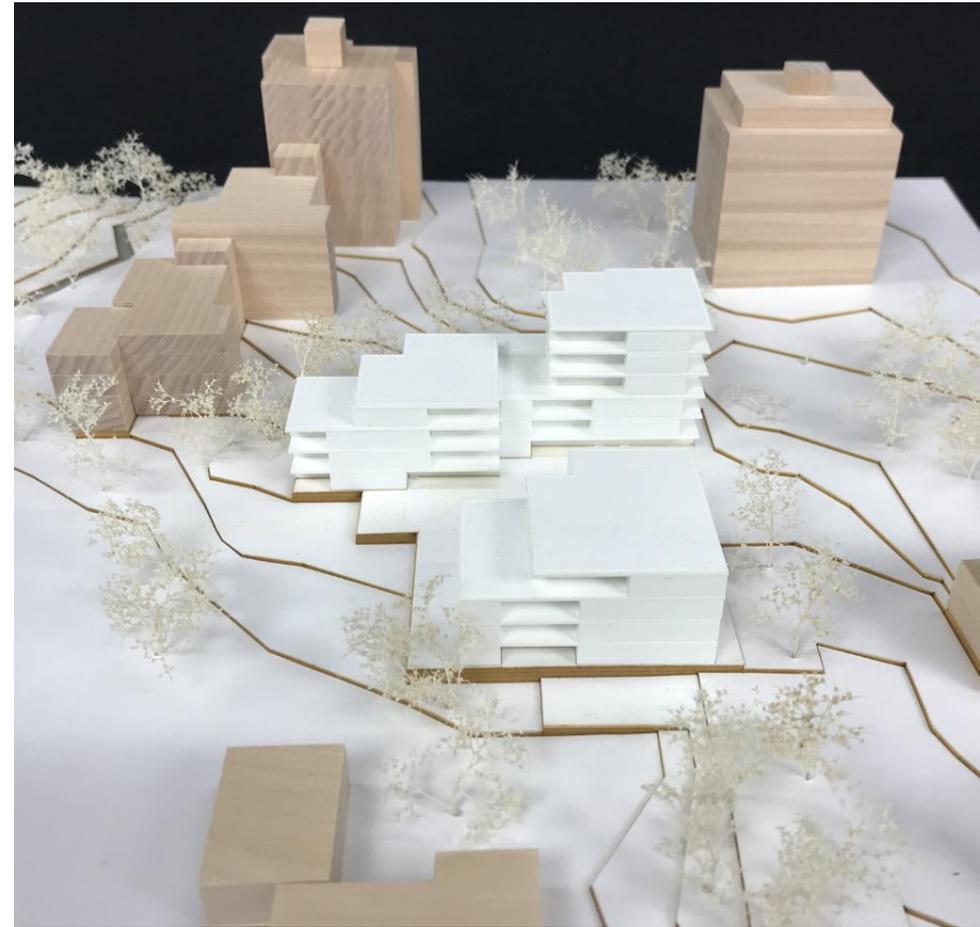


Project GmbH

Bestandteile Planung Florianstraße 63

- Ortsteiltreff im EG
- 35 Wohneinheiten
- Ca. 10-11 Wohnungen mietpreisgemindert/gefördert (mind. 25 %)
- Bruderhausdiakonie: 3 x 4er Wohngemeinschaften und 6 x 1-ZI-App.
- 46 Stellplätze im UG (1,0 ST > 60m², 1,5 ST < 60m², 0,3 ST für WG / App., geförderte Wohnungen = 1,0 ST)
- Fahrradstellplätze im UG und in den EGs (2,0 ST / WE)
- Dachbegrünung
- Entfall von Bestandsvegetation wird kompensiert durch Neupflanzung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Flächenerwerb Gehweg durch Stadt Metzingen

Modell – Einfügung in die Umgebung



Modell – Einfügung in die Umgebung



Einfügung in die Umgebung

- Ansicht von der Florianstraße (Süden)



Ansichten von Süden und Westen

Ansicht Süd



Ansicht West



Ansichten von Norden und Osten

Ansicht Nord



Ansicht Ost



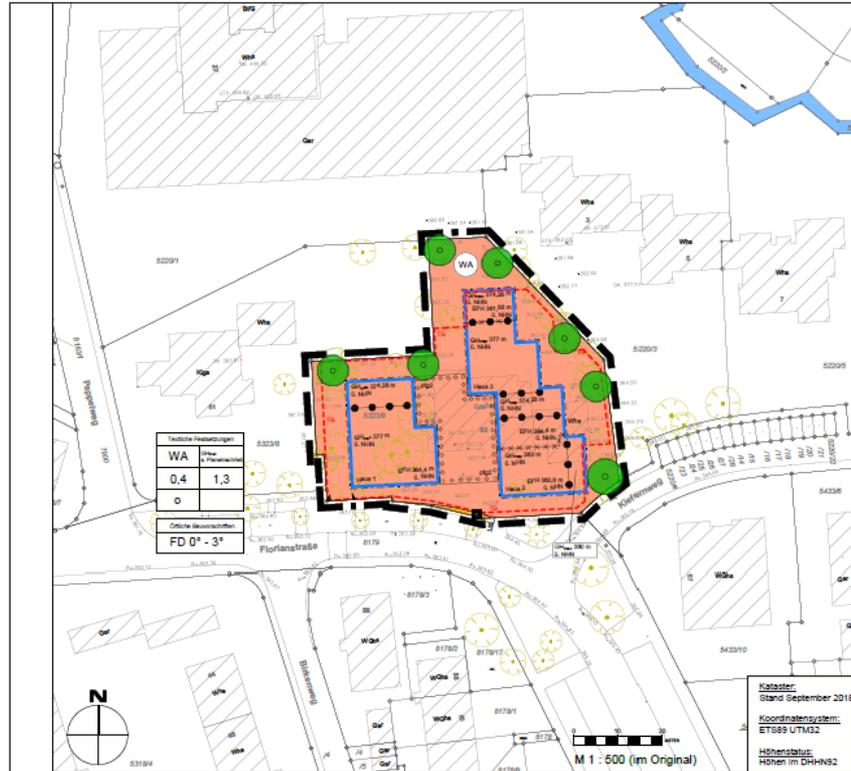
Rettungskonzept Feuerwehr



Abstandsflächen



Bebauungsplan - Entwurf



Planzeichenerklärung

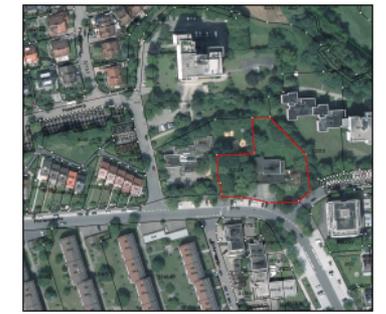
- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauVVO)**
 - Abgrenzung Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO, § 25 BauVVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO, § 25 BauVVO)
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauVVO)**
 - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVVO)
 - Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauVVO)
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauVVO)**
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauVVO
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen, hier: Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauVVO

- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauVVO)**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenablagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche (§ 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauVVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung der Eigentumsabteilungsgebiete (§ 1 Abs. 2 § 10 Abs. 5 BauVVO)
- Folgende Nutzungsebenen**
- | Technische Festsetzungen | |
|--------------------------|-----|
| WA | 0,4 |
| O | 1,3 |
- | Offizielle Bauvorschriften | |
|----------------------------|--|
| FD 0* - 3* | |

Verfahrensvermerke

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Erweiterfeststellung und Auslegungsbefehl durch Gemeinderat (§ 3 (2) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Originale Bekannmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit (je einzeln) (§ 3 (2) BauVVO) | vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauVVO) | vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX |
| Bebauungsbeschluss durch Gemeinderat (§ 10 (1) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften durch Gemeinderat (§ 74 LBO) | XX.XX.20XX |
| Öffentliche Bekannmachung Bebauungsplan (§ 10 (2) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Öffentliche Bekannmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) | XX.XX.20XX |
| Hilfswörter Bebauungsplan (§ 10 (2) BauVVO) | XX.XX.20XX |
| Hilfswörter der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) | XX.XX.20XX |

Übersichtsplan



Projekt  Stadt Metzingen

FLORIANSTRASSE 63

Planungsphase: Entwurf

Planart: Bebauungsplan

Project GmbH

Planungsgesellschaft für Stadtplanung, Architektur und Innenleben

Projektleiter:  **Project GmbH**

Projekt-Nr.: 13.206
 Bearbeiter: M. Schmitt
 Maßstab: 1:500
 Datum: 28.04.2021
 UTM-Koordinaten: 49
 Web: www.project-gmbh.de
 E-Mail: info@project-gmbh.de

Bebauungsplan - Entwurf



| Textliche Festsetzungen | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| WA | GH _{max} s. Planeinschrieb |
| 0,4 | 1,3 |
| 0 | |
| Örtliche Bauvorschriften | |
| FD 0° - 3° | |

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**
 Bäume pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen, hier: pflg2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung der maximalen Gebäudehöhe (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

| Textliche Festsetzungen | | Textliche Festsetzungen | |
|--------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Art der Nutzung | Gebäudehöhe GH in m | WA | GH _{max} s. Planeinschrieb |
| Baugrenze | Qualitative Bauweise | 0,4 | 1,3 |
| Staufläche | | 0 | |
| Örtliche Bauvorschriften | | Örtliche Bauvorschriften | |
| Landform, Höhenlinien | | FD 0° - 3° | |

- Art der baulichen Nutzung
 - WA – Allgemeines Wohngebiet
- Fußgängerbereich

Bebauungsplan - Entwurf



- WA
- Baugrenzen entsprechend Bauvorhaben
 - GRZ 0,4 (bis 0,8 für TGs)
 - GFZ 1,3
- Höhenfestsetzung
 - Bezugshöhe
 - Festgelegte maximale Gebäudehöhe
- Offene Bauweise
- Tiefgarage und Zufahrt im gekennzeichneten Bereich
- Flachdächer
- Grenzbebauung Nord zulässig (Tiefgarage)

Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote:

- Pfg 1: Bäume im Gartenbereich (sieben klein- bis mittelkronige Bäume, Lage variabel)
- Pfg 2: Bäume im Innenhof (zwei klein- bis mittelkronige Bäume)
- Pfg 3: Anlage strukturreicher Gärten

Dachbegrünung

- Mindestens extensiv zu begrünen
- Substratstärke mindesten 12 cm
- Ausgenommen: Bereiche mit Photovoltaik, Dachterrassen

Artenschutz

Beschränkung der Fäll- und Abrisszeiten/ Bauzeitenbeschränkung (01.10. – 28.02.)

Kontrolle der Dachverkleidungen bei Abriss im Zeitraum 01.03. bis 30.09.

Empfehlungen mit allgemeiner Gültigkeit

Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren oder Integration ins Mauerwerk

Anbringen von Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Sonstige Festsetzungen

Flächen für Wohnraumförderung (gemäß GR-Beschluss vom 02.07.2020)

- Mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche
- Ab zehn Wohneinheiten oder mindestens 1.100 m² Bruttogeschossfläche

Tiefgaragen sind im Mittel mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen

Es ist eine Zisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig

Werbeanlagen gemäß Werbeanlagensatzung von 2006

Hinweise auf Bodenschutz, Bodenfunde, Altlasten, Grundwasserschutz, Geotechnik, Kampfmittel, etc.

