

# STADT METZINGEN

## BEBAUUNGSPLAN „FLORIANSTRASSE 63“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

---

**ENTWURF - STAND: 28.04.2021**

---



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Höhenlage .....	4
3.4	Bauweise .....	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.6	Verkehrsflächen .....	4
3.7	Nebenanlagen .....	4
3.8	Flächen für Wohnraumförderung .....	5
3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	5
3.10	Pflanzgebot und Pflanzbindung .....	5
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>8</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
4.2	Werbeanlagen .....	8
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	8
4.4	Außenantennen .....	9
4.5	Unzulässigkeit von Freileitungen .....	9
4.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	9
4.7	Ordnungswidrigkeiten .....	9
<b>5.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
5.1	Bestandteile .....	10
5.2	Artenschutz.....	10
5.3	Bodenschutz .....	10
5.4	Bodenfunde .....	11
5.5	Altlasten .....	11
5.6	Vermessungs- und Grenzzeichen.....	11
5.7	Grundwasserschutz .....	11
5.8	Geotechnik.....	11
5.9	Kampfmittel im Untergrund .....	12
5.10	Pflanzungen.....	12
5.11	Abfallentsorgung und Umgang mit Gefahrenstoffen .....	12
5.12	Gebäudeabrisse .....	12
5.13	Duldungspflicht .....	12
5.14	Einsichtnahme .....	13

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), die zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt dargestellt.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin sind zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb

#### 3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze auf 0,4 festgesetzt.

Durch Tiefgaragen darf die GRZ auf bis zu 0,8 überschritten werden.

#### 3.2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze auf 1,3 festgesetzt.

Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse, Tiefgaragen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

### 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) über NHN.

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.

Aufzugsüberfahrten dürfen um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

### 3.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NHN bestimmt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch Planeinschrieb festgelegt und als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Dieses Maß darf um maximal 0,3 m über- und unterschritten werden.

### 3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind folgende Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:

- Bodengleiche, abgeschlossene Lichtschächte

#### Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,50 m
- Terrassen um bis zu 4,0 m
- Tiefgaragenzufahrten und -rampen

überschritten werden.

### 3.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

#### 3.6.1 Fußgängerbereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger zeichnerisch festgesetzt.

### 3.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 3.7.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Für die Tiefgarage ist eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze zum Flurstück 5323/8 zulässig. Diese darf eine Höhe von max. 3,50 m und eine Länge von max. 27,0 m haben.

### 3.7.2 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports**

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

### 3.7.3 **Sonstige Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstücks selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wie zum Beispiel Fahrradabstellflächen. Die Abstandsvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO sind einzuhalten.

## 3.8 **Flächen für Wohnraumförderung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Sofern im Plangebiet Geschosswohnungsbau mit mindestens 10 Wohneinheiten oder mindestens 1.100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (im Sinne der Bruttogrundfläche (BGF)), nach DIN 277 auf alle Geschosse bezogen, errichtet wird, 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 Baden-Württemberg gefördert werden können.

## 3.9 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

## 3.10 **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 3.10.1 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind art- und sortengleich nachzupflanzen.

Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m<sup>3</sup> je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m<sup>3</sup>.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

#### Pflanzgebot 1 (pfg1): Bäume im Gartenbereich

Gemäß Planeintrag sind klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die Anzahl ist bindend. Die Lage kann parallel zur Grundstücksgrenze oder von diese weg in Richtung Grundstücksmitte um bis zu 5 m verändert werden.

Bei unterbauten Standorten ist auf eine Substratstärke von mind. 1,00 m zu achten. Dies kann z.B. durch Modellierung oder Hochbeete erreicht werden.

Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18/20

Art: siehe Pflanzenliste 1

Pflanzgebot 2 (pfg2): Bäume im Innenhof

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „pfg2“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei standortgerechte klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 20/25

Art: siehe Pflanzenliste 2

Pflanzgebot 3 (pfg3): Anlage strukturreicher Gärten - Gehölzpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sind unzulässig. Mindestens 10% der Gartenfläche im Norden und Osten sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei muss der Anteil an heimischen Arten mindestens 50% betragen.

Pflanzqualität: Empfehlung mind. Str 3xv 80-100

Art: siehe Pflanzenliste 3+4

**3.10.2 Pflanzliste**

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich u.a. nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg, sowie nach den Untersuchungsergebnissen der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“.

Die Verwendung von Sorten ist generell zulässig.

Pflanzenliste 1: Bäume Gartenbereich

Die Verwendung von Sorten ist generell zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia spec.	Linde
Heimische Obstbäume aller Art	

Pflanzenliste 2: Bäume Innenhof

Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba in Sorten	Ginkgo
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Malus Hybride i.S.	Zierapfel
Tilia cordata i.S. (‘Greenspire‘, ‘Rancho‘)	Linde

Pflanzenliste 3: heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum spec.	Liguster
Lonicera	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Rosen

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflanzenliste 4: Blühsträucher

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine Empfehlung. Die Liste ist nicht abschließend.

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleja davidii in Sorten	Schmetterlingsflieder
Forsythia Hybriden	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes Arten	Johannisbeere
Syringa vulgaris in Sorten	Flieder
Spiraea Arten	Spierstrauch
Strauchrosen in Sorten	
Weigelia Hybriden	Weigelie

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.1.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt. Dach- oder Staffelgeschosse sind allgemein zulässig.

Flachdächer auf Hauptbaukörpern sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Sukkulenten, Stauden, Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Photovoltaikanlagen und nutzbaren Dachterrassen. In diesen Bereichen kann auf eine extensive Begrünung verzichtet werden.

#### **4.1.2 Dachneigungen**

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

#### **4.1.3 Dachaufbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,0 m, überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Treppenhäusern muss mit den Dachaufbauten gleichzeitig ein Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter gelegenen Geschosses eingehalten werden.

#### **4.1.4 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind im Mittel mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

### **4.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen von 2006 (Zone IV Wohngebiete).

### **4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.3.1 Müllbehälterstandorte**

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind einzufassen und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

#### **4.3.2 Gärten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig. Terrassen und Tiefgaragenzufahrten sind zulässig.



Auf privaten Grundstücken sind Zugänge bzw. Wege mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster oder sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, die einen Abflussbeiwert ( $\psi$ ) von maximal 0,5 gewährleisten.

Ausnahmsweise kann auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern. Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

#### 4.3.3 **Einfriedungen**

Zulässig sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Gesamthöhe. Es sind Einfriedungen mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen und geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubbölgern zulässig. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen. Bauliche Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

#### 4.4 **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

#### 4.5 **Unzulässigkeit von Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 4.6 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Zisterne zur Brauchwassernutzung zu errichten. Sie muss ein Mindestvolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> besitzen.

#### 4.7 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Der zeichnerische Teil der Project GmbH, Esslingen in der Fassung vom 05.03.2021
- Die Textteile der Project GmbH, Esslingen in der Fassung vom 05.03.2021
- Die Begründung der Project GmbH, Esslingen in der Fassung vom 05.03.2021
- Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotenzialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen in der Fassung vom 03.11.2020
- Geotechnischer Vorbericht des Büros Dr. Veas & Partner vom 13.08.2018

### 5.2 Artenschutz

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Erhalt von Bäumen

Soweit wie möglich Erhalt der Bäume im Vorhabenbereich. Die Rodung der Gehölze sollte auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

V2 Bauzeitenbeschränkung

Der Abriss bestehender Gebäude und Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestände sind nur im Zeitraum 1.10. bis 28.02. zulässig.

V3 Kontrolle der Dachverkleidungen

Falls ein Abriss der bestehenden Gebäude und Schuppen im Zeitraum 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden sollte, müssen die Dachverkleidungen und Dachbereiche zuvor auf Fledermäuse untersucht werden. Die Maßnahme ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Vorgefundene Tiere sind zu evakuieren.

Empfehlungen mit allgemeiner Gültigkeit

Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren oder Integration ins Mauerwerk

Anbringen von Nisthilfen für Nischen und Höhlenbrüter

Weitere Empfehlungen zur Verbesserung der Lebensraumqualität im Plangebiet können dem o.g. Gutachten entnommen werden.

### 5.3 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des zuständigen Landratsamtes.

## 5.4 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## 5.5 **Altlasten**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das zuständige Landratsamt beziehungsweise die Untere Immissionsschutz- und Abfallrechtsbehörde sofort zu benachrichtigen.

## 5.6 **Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung der gefährdeten Grenz- und Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

## 5.7 **Grundwasserschutz**

(§ 37 Wasserschutzgesetz)

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gemäß § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das zuständige Landratsamt beziehungsweise zuständige Untere Wasserbehörde einzuschalten.

## 5.8 **Geotechnik**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasser- und Quellschutzgebiete.

Bei unterkellelter Bauweise schneidet die Baugrube mehrere Meter in das bestehende Gelände ein. Die Baugrubensohle liegt dabei in Ton- und Tonsteinböden des zersetzten bis vollständig verwitterten Opalinustons. Diese Böden sind tragfähig, aber kompressibel. Beim Aushub sind überwiegend bindige Böden (Verwitterungston: Bodenklassen 4 und 5) und vereinzelt Tonsteinlagen zu lösen (Bodenklasse 6). Zur Gründung müssen in weiteren Planungsverfahren ergänzende Baugrunderkundungen durchgeführt werden.

Eventuell der Baugrube zutretendes Schichtgrundwasser oder Niederschlagswasser kann durch eine offene Wasserhaltung einfach beherrscht werden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen verläuft ein zusammenhängender Grundwasserspiegel voraussichtlich erst in größerer Tiefe unter Gelände und ist für den

geplanten Neubau nicht relevant. Die hier anstehenden Schichten sind jedoch nur gering durchlässig, so dass Wasser, das in die Arbeitsraumverfüllung eindringt, nur mit erheblicher Verzögerung zur Tiefe versickert

Detaillierte Angaben sind dem Geotechnischen Vorbericht des Ingenieurbüros Veas und Partner (Datum 13.08.2018, AZ 18 117 zu entnehmen).

#### **5.9 Kampfmittel im Untergrund**

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbildauswertung auf etwaige Kampfmittel für das Baufeld veranlasst. Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung sind keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf Kampfmittel erforderlich.

#### **5.10 Pflanzungen**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

#### **5.11 Abfallentsorgung und Umgang mit Gefahrenstoffen**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Plangebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen. Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung beziehungsweise Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und der Oberflächengewässer zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

#### **5.12 Gebäudeabriss**

Der Abriss bestehender Gebäude und Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestände sind nur im Zeitraum 1.10. bis 28.02. zulässig.

Falls ein Abriss der bestehenden Gebäude und Schuppen im Zeitraum 1.3. bis 30.9. durchgeführt werden sollte, müssen die Dachverkleidungen und Dachbereiche zuvor auf Fledermäuse untersucht werden. Die Maßnahme ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Vorgefundene Tiere sind zu evakuieren.

#### **5.13 Duldungspflicht**

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.

Die Standorte für Straßenbeleuchtungen sind circa 0,50 m hinter dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, auf den Baugrundstücken zu dulden. Die erforderlichen Energiekabel werden im Betonfundament der angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumbegrenzung auf den Baugrundstücken verlegt und sind zu dulden.

**5.14 Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten können im Rathaus Metzingen, Stuttgarter Straße 2-4 während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:  
Esslingen, Datum

Koordination

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Rüter Straße 1  
73734 Esslingen

Stadt Metzingen

gez. Pollich

-----  
NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER