Stadt Metzingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

„KANALSTRASSE/ MÜHLSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 14.10.2021

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ in Metzingen, StadtLand-Fluss, Nürtingen und Stauss & Turni, Tübingen, 26.04.2019/ ergänzt 16.9.2021.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum, Museum und Gastronomie

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum, Museum und Gastronomie“ ist ein [1] Einkaufszentrum unter Einhaltung einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,539 zulässig.

Des Weiteren sind Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung und gastronomische Nutzungen sowie Büros zulässig.

(Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig ist.)

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

A2.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist als maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich entsprechend den Planeinschrieben nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.})** und der **maximalen Gebäudehöhe Satteldach (GH_{max. SD})** jeweils in Metern in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die BZH ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NHN festgesetzt. Von der festgesetzten BZH kann um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH_{max.})** wird bei Gebäuden mit Flachdächern (0°-8° Dachneigung) zwischen der BZH und der Oberkante Attika gemessen.

Die **maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern (GH_{max. SD})** wird bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 35°-45° am höchsten Punkt des Daches/ des Gebäudes gemessen.

Überschreitung der Höhen der baulichen Anlagen

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die zulässige Gebäudehöhe hinausreichen und mindestens 1,50 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern sie zu keiner Überhöhung des Firsts bei Satteldächern führen.

Bei Flachdächern darf die festgelegte Höhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m überschritten werden. Sie sind von dem Dachrand um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Sofern bei bestehenden Gebäuden höhere Gebäudehöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Vorbauten und sonstige untergeordnete Bauteile

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Vordächer im Zusammenhang mit dem Zugang zu Gebäuden, Vorbauten und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sowie Treppenanlagen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschreiten.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

A4.3 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sowie Mülleinhaltungen und überdachte Fahrradstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Wasserfläche ist der Rückbau bestehender sowie der Neubau von Brücken- und Stützbauwerken zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches und betriebliches Schmutzwasser sowie verschmutztes Wasser aus Hofflächen ist über einen Schmutzwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist über Regenwasserkanäle dem Vorfluter oder dem Ermskanal zuzuführen.

A6.2 Dachbegrünung und solare Strahlungsenergie

Die Dächer von Flachdächern, mit Ausnahme von Terrassen, haustechnischen Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine u. Ä. sowie Glasdächer sind extensiv, mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht, dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Zugunsten von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann die Fläche der Dachbegrünung um maximal 60 % der Dachfläche verringert werden.

A6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Offene PKW-Stellplätze sowie alle Belagsflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die wasserdurchlässigen Beläge sind als „Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.

Ausgenommen davon sind LKW-Stellflächen und Anlieferungsbereiche. Sie sind zu befestigen und durch Aufkantungen zu wasserdurchlässigen Belägen abzugrenzen.

A6.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig.

A6.5 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Die Baufeldbereinigung bzw. die Sanierung von Gebäuden ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Baufeldbereinigung bzw. die Sanierung von Gebäuden kann bei einer gutachterlichen Begleitung ausnahmsweise innerhalb der Brutzeit erfolgen.

A6.6 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig. Rodungsarbeiten können bei einer gutachterlichen Begleitung ausnahmsweise innerhalb der Brutzeit erfolgen.

A7 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A8.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18 - 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Werden Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten. (§ 20 DSchG Abs. 1).

Die höhere Denkmalschutzbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. (§ 20 DSchG Abs. 2).

C2 Bodenschutz

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

Der im Zuge der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehobene Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 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 ist. 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 Verwendung zuzuführen.

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie die Einhaltung einschlägiger DIN-Vorschriften (z. B. DIN 19731, DIN 18300) hingewiesen.

C3 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 einem öffentlich bestellten Vermesser zu beantragen.

C4 Werbeanlagensatzung

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen, i.K.g. am 27.11.2006.

Der Planbereich liegt innerhalb der Zone 2 – Übergangsbereiche Gewerbe - Handel – Fabrikverkauf – Wohnen.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Starkregenereignis

Angesichts stärkerer Regenereignisse in den vergangenen Jahren ist es empfehlenswert, bei Gebäuden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser zu treffen. Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens in Bezug auf die angrenzende Erschließungsfläche entsprechend höher gelegt werden oder – sofern dies nicht möglich oder zulässig ist - durch eine geeignete Objektschutzmaßnahme oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a 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 i.V.m. §4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Metzingen, den	
Carmen Haberstroh, Oberbürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

E ANHANG

Pflanzliste

E1 Artenliste 1: Heimische Laubbäume

Bäume in Arten und Sorten, wie

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

E2 Artenliste 2: Heimische Sträucher

in Arten und Sorten, wie

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix in Arten	Weide
Sambucus in Arten	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball