

STADT METZINGEN, ORTSTEIL NEUHAUSEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

„STAUSEESTRASSE“

Fassung vom:
24.09.2018

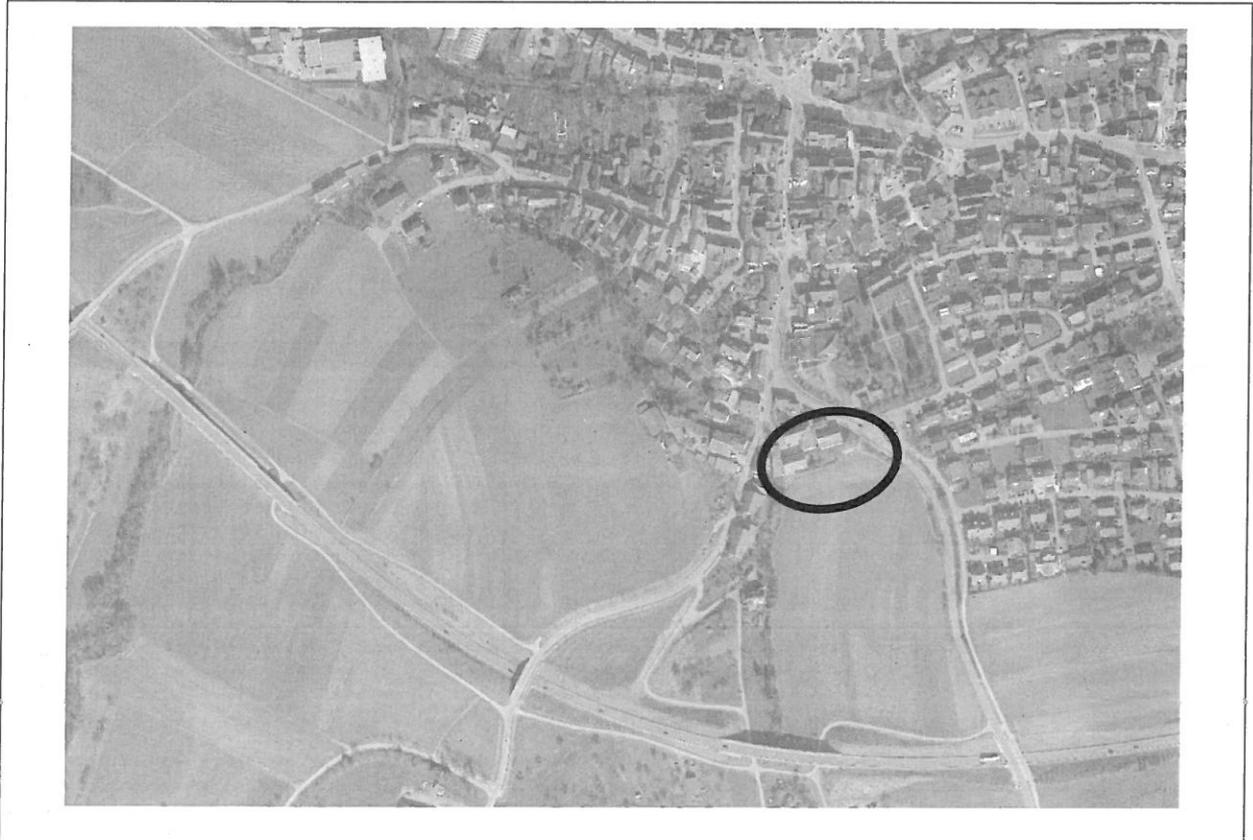
Verfahrensstand:
ENTWURF

TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB u. BauNVO)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN



TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
4. sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung

I.3 Hinweise

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
2. Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Müllbehälterstandorte
5. Außenantennen
6. Freileitungen
7. Abstandsflächen
8. Zahl der Stellplätze
9. Fahrradabstellplätze
10. Ordnungswidrigkeiten

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage im Ort - Bestehende Situation
3. Allgemeines
4. Erfordernis der Planaufstellung
5. Lage des Planungsgebietes
6. Bestehendes Planungsrecht
7. Städtebauliches Konzept
8. Nutzung und Bebauung
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Grün- und Freiflächenkonzept
12. Städtebauliche Daten
13. Fachtechnische Vorabstimmung
14. Maßnahmen zum Planvollzug

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 GBl. S. 612, 613)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

Zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1(5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1(6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

Grundflächenzahl

Im MD1 darf die festgesetzte Grundfläche, für Anlagen nach § 19(4) BauNVO, auf bis zu 0,70 überschritten werden. Im MD2 und MD3 darf die festgesetzte Grundfläche, für Anlagen nach § 19(4) BauNVO, auf bis zu 0,55 überschritten werden.

Im MD3 sind weitere Überschreitungen der GRZ nach § 19(4) BauNVO auf bis zu 0,70 für begrünte Tiefgaragen.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16(2)4, 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Höhe des Rohfußbodens über N.N. angegeben. Von der festgesetzten Höhe kann maximal +/- 30cm abgewichen werden.

Die maximalen Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind im Plan über der festgesetzten EFH als Höchstgrenze festgelegt.

3. überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb

überbaubare Grundstücksfläche

Terrassen sowie Eingangsüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper baulicher Anlagen ist gemäß der im Plan festgesetzten Richtung verbindlich.

4. sonstige Festsetzungen

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind uneingeschränkt zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0m zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum ist als offener Stellplatz anzulegen.

Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten in Holzbauweise bis max. 15m³ umbauten Raum zulässig. Dabei ist pro Grundstück nur eine Gerätehütte zulässig.

Im Norden des MD 2 sind innerhalb eines Abstandstreifens von 0,5m zur Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes Glemser Straße Nr. 24 keine Nebenanlagen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)

Im MD 1 und MD 2 wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9(1)11 BauGB)

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit de Einzelbauvorhaben.

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9(1)4 und 14 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete öffentliche Fläche dient der Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung. Eine dauerhafte Aufstellung der Mülltonnen ist unzulässig.

Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzt.

Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9(1)26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9(1)20, 25a+b und § 9(1a) BauGB)Maßnahme 1: Bauzeitenbeschränkung (§ 9(1)20 BauGB)

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der gesetzlichen Schonfrist, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gleiches gilt für Gehölze, die auf den Stock gesetzt werden.

Der Gebäudeabriss hat außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. von 01.10. bis 15.03, zu erfolgen. Findet ein Abriss außerhalb dieser Zeiten statt, ist das Gebäude durch einen Fledermaussachverständigen auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen und frei zu geben. Durch entsprechende Baubegleitung ist sicherzustellen, dass keine Individuen getötet werden.

Maßnahme 2: Anbringen von Nisthilfen (CEF-Maßnahme) (§ 9(1)20 BauGB)

Die dauerhaften Ersatzhabitate für Brutvögel und Fledermäuse sind als vorgezogene CEF-Maßnahme an öffentlichen Gebäuden oder Bäumen im räumlichen Zusammenhang (z.B. Friedhof, Bindhof) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 Koloniekästen für Haussperling an Gebäuden,
- 3 Halbhöhlenkästen für Hausrotschwanz an Gebäuden,
- 4 Halbhöhlenkästen für Kohlmeise und Blaumeise an Gehölzen oder Gebäuden,
- 3 große Fledermauswinterquartiere an Gebäuden im Ausnahmefall an Bäumen

Maßnahme 3: Niederhecke (CEF-Maßnahme) (§ 9(1)20 und § 9(1a) BauGB)

Für gebüschbrütende Vogelarten ist vor Baufeldräumung auf dem Flurstück 9136 mit 617 qm Fläche eine Niederhecke zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Niederhecke ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2, Qualität wurzelnackt 80-100, anzulegen. Abstände der Pflanzreihen 1,0-1,5 m; Pflanzabstände innerhalb der Pflanzreihen 1,0-1,5 m. Die Sträucher sind je Art in kleinen Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.

Als Ergänzung der Pflanzung ist auf ca. 1/3 der Gehölzfläche die Anlage von **Benjes-Hecken** und ein **Gehölzübertrag (mit Wurzelballen)** von heimischen Gehölzen aus dem Baugebiet in den Hecken-Randbereichen durchzuführen. Für die Anlage der Benjes Hecke ist 1,5-2,0 m hoch und in einer Breite von 2,0 m Gehölzschnitt (heimische Arten) als lockere Reisiglage aufzuschichten.

Bei den Pflegemaßnahmen der Gehölzfläche ist darauf zu achten, dass Überhälter regelmäßig zurückgenommen werden. Bei zu hohem Aufwachsen über 2,50 m Höhe ist die Hecke im Abstand von 3 bis 5 Jahren jeweils auf einem Drittel.

An der östlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Breite von 3,0-5,0 m eine Saumgesellschaft durch Ansaat einer autochthonen Saatmischung zu etablieren (z.B. Rieger-Hofmann Mischung: „Schmetterlings- und Wildbienen-saum). Zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Sammelquelle ist eine Mischung aus frühzeitig blühenden Arten bis zu Hochsommerarten zu verwenden.

Einmalige Mahd/Jahr (alternieren im Spätherbst und Frühjahr), Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

Maßnahme 4: Uferrenaturierung Glemsbach (§ 9(1)20 BauGB)

Verbauungen im Sohl- und Uferbereich sind zu entnehmen. Der Querschnitt des Bachbetts ist, wo durch die Geländemodellierung möglich, aufzuweiten und entsprechend dem Bachabschnitt, ca. 25m südlich des Geltungsbereichs, zu formen. Die Ufersicherung rechtsseitig erfolgt gemäß Fachplanung durch Sohlschüttungen, Blocksteinsätze, Böschungen und ggf. Mauerscheiben.

Die Böschung ist im Uferbereich mit Flutrasen anzusäen. Oberhalb des Flutrasens ist ein standorttypisches Feldgehölz aus heimischen Arten zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist eine mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Metzingen) und der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Reutlingen abgestimmte Fachplanung vorzulegen.

Maßnahme 5: Niederschlagswasserableitung (§ 9(1)20 BauGB)

Im MD 1 ist das anfallende Niederschlagswasser in den Glemsbach abzuleiten. Ein Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Stauseestraße ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9(1)25a BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Prunus avium ‚Plena‘

Pflanzgebot 2: Bepflanzung der an die freie Landschaft und die Glemser Straße angrenzenden privaten Grünflächen (§ 9(1)25a BauGB)

An den Grundstücksgrenzen entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zum Übergang in die freie Landschaft und zur Glemser Straße Laubbäume der Pflanzenliste 1 und Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Je 15 lfm Grundstücksgrenze ist ein Baum, im MD1 und MD2 jedoch maximal zwei Bäume pro Grundstück und im MD3 maximal 6 Bäume, zu pflanzen.

Qualität: Hochstamm, StU. Mindestens 16-18 cm

- Je 15 lfm Grundstücksgrenze ist eine Gruppe von mindestens fünf Sträuchern zu pflanzen.

Abgängige Bäume oder Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzgebot 3: Öffentliches Grün (§ 9(1)25a BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche sind flächig heimische Bäume und Sträucher der Pflanzenliste 2 und 3 zur Anlage eines Feldgehölzes zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzbindung: Erhalt Einzelbaum (§ 9(1)25b BauGB)

Der gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung dargestellte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen. Für den Schutz des Gehölzes vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumarten: Pflanzenliste 3

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (Qualität: Stammumfang mind. 16-18 cm)

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn in Sorten
Acer campestre in Sorten	Feldahorn Sorte ‚Elsrik‘
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Prunus avium in Sorten	Vogelkirsche
Tilia spec. in Sorten	Linde in Sorten
Heimische Obstbäume aller Art	

Pflanzenliste 2: 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
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Einzelbäume (Qualität: Stammumfang mind. 16-18 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia spec.	Linde

I.3 Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

2. Altlasten (§ 9(5)3 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Flurstücksnummern 3521 und 3521/1 sind in der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Reutlingen als Altstandort dargestellt.

Eine Untersuchung der Altlasten vom Mai 2013 zeigt, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine Gefahr für das Grundwasser, das Oberflächenwasser, den Aufenthalt von Menschen und den Anbau von Pflanzen besteht. Im Falle von Aushubmassen im Fabrik- und Werkstattbereich entfällt das Material zur Entsorgung / Verwertung in die Kategorie Z 1.1. Obwohl weder vor Ort noch in den Analysen der Heizöltanks Auffälligkeiten zu verzeichnen waren, wird angeregt, beim Entfernen der Tanks vor allem auf geruchliche Auffälligkeiten des Aushubmaterials zu achten.

Werden darüber hinaus, im Zuge der Bauarbeiten, wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3. Bodendenkmale (§ 9(6) BauGB, § 20 DSchG)

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Tübingen – Referat Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist

(§20 DSchG). Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Tier- und Pflanzenreste u.ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von weitgestuftem, bindigem Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Talwärts, im nördlichen Plangebiet, verzahnt sich der Hangschutt mit Sanden und Kiesen der Erms. Im tieferen Untergrund stehen Ton- und Mergelsteine des Mitteljuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Innerhalb des Hangschuttes kann Schichtwasser auftreten.

Der Hangschutt stellt einen heterogenen und ggf. setzungsfähigen Baugrund dar. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. 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.

6. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies gemäß § 37(4) WG dem Landratsamt Reutlingen angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

7. Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.

8. DIN Normen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, die nicht verkündet werden können, können im Rathaus Metzingen, Stuttgarter Straße 2-4 während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9. Anlagen zum Bebauungsplan

1. Artenschutzfachliche Beurteilung des Ingenieurbüros Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, vom Dezember 2012
2. Überprüfung der Bestandssituation von Fledermäuse des Institutes für Umweltstudien IUS Weibel & Ness, vom August 2018
3. Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, vom Juni 2017
4. Geruchsimmissionsprognose Nachtrag des Ingenieurbüros GEU – Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, vom 26.09.2017
5. Nacherhebung von altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Reutlingen des Ingenieurbüros Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, vom 11.1.2003
6. Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG, vom 06.05.2013

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613)

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 24.09.2018 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan grau umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Siehe Legende im Lageplan

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (§ 74(1)1 LBO)

Dachneigungen

Die Dachneigung ist mit 30° - 36° festgelegt. Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Carports und Garagen.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleichen Dachneigungen auszuführen.

Die Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) ist zulässig. Die Neigung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen.

Dachformen

Die Dachform ist als Satteldach festgesetzt. In untergeordnetem Umfang sind auch Flachdachanteile zulässig.

Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleichen Dachformen auszuführen.

Garagen und Carports sind nur mit Flach- und Pultdächern bis max. 8° Dachneigung zulässig, welche extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

Dachfarben, Ausbildung der Deckung

Als Dacheindeckung der Satteldächer ist nur rot bis rotbraunes und anthrazitfarbiges Material zulässig. Schwarzes und glänzendes Material, Holz oder Metall ist unzulässig. Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachdachdeckung auszuführen.

Dachaufbauten

In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,60m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe maximal 2/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten ist

ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten. Quergiebel sind mit einem Abstand von 0,60m senkrecht zum First gemessen zulässig.

Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen, die nicht von Terrassen oder notwendigen Nebenanlagen überdeckt sind, sind zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm dicke auszubilden.

2. Gestaltung der Außenflächen baulicher Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen Farben gestaltet werden.

Bei Hausgruppen sowie bei aneinander gebauten Doppelhäusern sind die Gebäudeaußenwände gestalterisch als Einheit auszuführen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)

Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässern. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2, auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis maximal 1,50m Höhe sowie tote Einfriedungen bis maximal 1,20m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

Einfriedungen aus Metall-, Metallprofilblechen oder Betonverbundteilen sind nicht zulässig.

Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 20cm zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4. Müllbehälterstandorte (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

5. Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenempfangsanlage je Wohnung ist unzulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Abstandsflächen (§ 74(1)6 LBO)

Wird im Norden des MD 2, im Übergang an das Grundstück Glemser Straße 24, eine Garage / Carport nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, so ist diese innerhalb der gekennzeichneten Fläche, ohne weitere Abstandsflächen, zulässig.

8. Zahl der Stellplätze (§ 74(2) LBO)

Bei Häusern mit maximal 2 Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei eine mindestens 5,0m tiefe Aufstellfläche vor Garagen / Carport als zweiter Stellplatz anerkannt wird, soweit dieser derselben Wohneinheit zugeordnet wird wie die hinter liegende Garage / Carport. Bei Einliegerwohnungen bis 60qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz je Wohneinheit ausreichend.

Bei Häusern mit mehr als 2 Wohneinheiten ist für Wohnungen bis 60qm Wohnfläche ein Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Für Wohnungen über 60qm Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Ergibt die Berechnung der notwendigen Stellplätze kein ganzzahliges Ergebnis, ist aufzurunden.

9. Fahrradabstellplätze (§ 74(2)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 örtlicher Bauvorschriften nicht entgegenstehen. Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Nutzungsbeginn (Bezugsfertigkeit) der in Satz 1 genannten Anlagen hergestellt sein.

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

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

TEIL III: BEGRÜNDUNG

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Lage im Ort - Bestehende Situation

Die geplante Neubebauung liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Neuhausen und ist von Wohngebäuden sowie zwei landwirtschaftlichen Betrieben umgeben.

Das Plangebiet weist im Nordwesten eine - ehemals gewerblich geprägte - Bebauung auf, die allerdings in ihrer Substanz stark sanierungsbedürftig und ohne entsprechende Investitionen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Der übrige Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche, Parkplatz, Weg oder Grünfläche genutzt.

3. Allgemeines

Die im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Metzingen liegt im Verdichtungsraum Reutlingen / Tübingen auf der Entwicklungsachse Herrenberg, Reutlingen / Tübingen Richtung Metzingen / Nürtingen sowie Metzingen, Bad Urach, Münsingen.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl bei etwa 22.000 relativ konstant geblieben.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Es ist absehbar, dass die jetzigen Nutzungen im Plangebiet ohne entsprechende Investitionen keine Perspektive mehr haben. Um keine Brachfläche entstehen zu lassen und eine geordnete Neuentwicklung zu gewährleisten ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Einbeziehung der beiden Ackerflächen dient einer sinnvollen Arrondierung der vorhandenen Ortsgrenzen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Metzingen - Neuhausen gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken begegnen ohne dabei den landwirtschaftlich geprägten Charakter der Umgebung zu verändern.

5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Metzingen - Neuhausen.
Es wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 59 und 59/1

im Osten: durch die Glemser Straße

im Süden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 3523/1, 3540 und 3540/1

im Westen: durch den Glemsbach und die Stauseestraße

Im Plangebiet sind folgende Flurstücke enthalten: 59/2, 3521, 3521/1, 3521/2, 3521/3, 3523/1, 3523/2, 3540, 3540/1

Im Plangebiet sind folgende Flurstücke teilweise enthalten: 30/2, 60, 3507/4

Externe Ausgleichsfläche: Flurstück 9136

6. Bestehendes Planungsrecht

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Metzingen, 8. Fortschreibung, ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stauseestraße“ bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

7. Städtebauliches Konzept

Zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsrandbereiches an der Stauseestraße wurde im Jahr 2009 eine Konzeption entwickelt, die die Erschließung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten vorsieht. Die Erschließung des westlichen Bauabschnitts erfolgt privat. Die Straße geht nicht ins öffentliche Eigentum bzw. in öffentlichen Unterhalt über. Der östliche Bauabschnitt wird öffentlich erschlossen.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, die den Siedlungsbereich von Neuhausen zur Landschaft hin harmonisch abrundet. Die Garten- und Freiflächen sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass ein fließender Übergang in die Landschaft entsteht. Entlang der Glemser Straße kann dabei, zur Fassung des Straßenraums, auch ein größeres Gebäude entstehen.

Die Stadt erhält im Zuge der Grundstücksneuordnung ein Grundstück an der Glemser Straße.

Durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Rückbau der Ufermauer am Glemsbach kann gleichzeitig ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen geschaffen werden, der zum einen die ökologische Wertigkeit erhöht und sich zum anderen positiv auf das Abflussverhalten des Baches bzw. den Hochwasserschutz auswirkt.

8. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und dabei auch landwirtschaftliche Nutzung sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerb und Kleintierhaltung in größerem Umfang ermöglichen. Es soll mit Gebäuden in offener Bauweise bebaut werden. Damit soll insbesondere dem Bedarf an familiengerechtem Bauland in Nähe zum Ortszentrum Neuhausen Rechnung getragen werden. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird die Neubebauung mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss geplant.

9. Erschließung

9.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über 2 Zufahrten. Der westliche Bauabschnitt wird privat hergestellt und geht nicht ins öffentliche Eigentum bzw. in öffentlichen Unterhalt über. Der Übergabepunkt befindet sich an der bestehenden Stauseestraße.

Der östliche Bauabschnitt wird öffentlich erschlossen. Vorgesehen ist eine 5m breite und rund 45 m lange Erschließungsstraße die im Weiteren auf 4,75m verschmälert wird. Die Verkehrsfläche die der Andienung der Bauflächen und des im Süden angrenzenden Feldweges. Die Straße wird dabei – wie in anderen vergleichbaren Fällen – als kombinierte Verkehrsfläche für Fußgänger und Anliegerverkehr ausgelegt. Die Fahrbahnbreite ist reicht für den Begegnungsfall PKW / PKW sowie für das Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen aus. Die Straße ist nicht für das Befahren mit dem Müllfahrzeug vorgesehen, weshalb auch keine entsprechende Wendefläche am Ende der Straße erforderlich ist. Eine zentrale Stelle für die Abholung von Hausmüll ist an der Glemser Straße und der Stauseestraße eingeplant.

9.2 Parkierung

Die Parkierung erfolgt in Form von Garagen, Carports und / oder offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken. Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, sind jeweils zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für Einliegerwohnungen < 60 qm reicht der nach LBO vorgeschriebene eine Stellplatz je Wohneinheit aus.

Bei Mehrfamilienhäusern wird der Stellplatzschlüssel für Wohnungen > 60qm auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, gemäß Stellplatzschlüssel der Stadt Metzingen, angehoben. Hier ist auch eine Parkierung in Form von Tiefgaragen denkbar.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Die Gebäude im westlichen Teil liegen direkt am Glemsbach und sollen daher das anfallende Regenwasser in diesen entwässern. Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle in der Stauseestraße angeschlossen.

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers des östlichen Bereiches erfolgt in das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem. Das Niederschlagswasser dieses Teilbereiches wird nicht in den Glemsbach abgeleitet um den Glemsbach im Hochwasserfall nicht unnötig zu belasten.

10.2 Versorgung

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Metzingen.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der Stadtwerke Metzingen.

Fernsprechversorgung: Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

10.3 bestehende Ferngasleitung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine ehemalige Ferngasleitung, die nicht mehr in Betrieb ist. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann diese gefahrlos entnommen werden.

Für einen eventuellen Rückbau der Bestandsleitung ist jeder künftige Eigentümer selbst verantwortlich.

11. Freiflächenkonzept

Das Grünordnungs- und Freiflächenkonzept verfolgt die Entwicklung eines gut durchgrüntes Baugebiets. Entlang der Planstraße sowie der Privatstraße werden geeignete Bäume zur Begrünung des Straßenraums festgesetzt.

An der Glemser Straße wird eine Öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit autochthonen Gehölzen als Feldhecke zur Abschirmung der Wohnsiedlung von der Hauptverkehrsstraße sowie zur Einbindung in die umliegenden Grünflächen angepflanzt. Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs werden Baum und Strauchpflanzungen zur Einbindung der Siedlung in die umliegende Landschaft und zur Abschirmung der Wohnsiedlung von der Glemser Straße festgesetzt.

Entlang des Glemsbaches wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, der eine gewisse Renaturierung ermöglichen soll.

12. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan	5.475 qm
davon:	
öffentliche Verkehrsflächen	465 qm
öffentliche Grünflächen	395 qm
Wasserfläche	200 qm
Dorfgebiet	4.415 qm

13. Fachtechnische Vorabstimmung

13.1 Altlasten

In der Erhebung der altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Reutlingen, sind die Grundstücke Flst.Nr. 3521 und 3521/1, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden, als Altstandorte gekennzeichnet. Von 1928 bis 1937 waren hier eine Gerberei und später unterschiedliche Mischgebietsnutzungen untergebracht.

Da Gefährdungspotential nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, wurde im Mai 2013 eine vertiefende orientierende Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen keine Gefahr für das Grundwasser, das Oberflächenwasser, den Aufenthalt von Menschen und den

Anbau von Pflanzen besteht. Im Falle von Aushubmassen im Fabrik- und Werkstattbereich entfällt das Material zur Entsorgung / Verwertung in die Kategorie Z 1.1. Obwohl weder vor Ort noch in den Analysen der Heizöltanks Auffälligkeiten zu verzeichnen waren, wird angeregt, beim Entfernen der Tanks vor allem auf geruchliche Auffälligkeiten des Aushubmaterials zu achten.

13.2 Schallschutz

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Glemser Straße (L 380a), die die Ortsteile Neuhausen und Glems sowie in der Weiterführung die Gemeinde Eningen verbindet. Von schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3(1) Bundesimmissionsschutzgesetzes ist auf Grund der Belastung der Straße nach gegewärtigem Sachstand nicht auszugehen.

13.3 Artenschutz

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2012 eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner durchgeführt. Zu betrachten sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse der Erhebungen werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst wiedergegeben.

Vögel

Die Erfassung der Brutvögel wurde an fünf Terminen zwischen Anfang Mai und Mitte Juni durchgeführt. Bei einer Fledermaus-Begehung konnten ergänzende Daten erfasst werden. Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten 16 Vogelarten, davon 9 als Brutvogelarten nachgewiesen werden. Für das Plangebiet sind dies: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke und Kohlmeise. Bei den meisten Arten handelt es sich um weit verbreitete Arten der Gebüsch- und Baumbrüter sowie Gebäudebrüter, nur wenige wertgebende Arten (Klappergrasmücke, Girlitz, Haussperling) wurden im Gebiet als Brutvogel nachgewiesen. Als Nahrungsgäste konnten im Planungsgebiet Dorngrasmücke, Elster, Feldsperling, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe und Türkentaube nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Für die Erfassung vorkommender Fledermausarten wurden drei Begehungen des Geländes im Juli und August 2012 mit Detektoren, Quartier-/ Ausflugs- und Schwarmkontrollen vorgenommen. Die Dachstühle der Gebäude wurden am 23.07.2012 auf potentielle Quartiere und auf die Nutzung von Fledermäusen untersucht. Es wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 5 Fledermausarten sowie diverse Myotis-Arten als Nahrungsgäste und Durchzügler erfasst. Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Zu den vorkommenden Arten zählen die Breitflügelfledermaus, das große Mausohr, die Bartfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus. Der Dachstuhl des ehemaligen Werkgebäudes in der Stauseestr.3 ist prinzipiell gut als Quartier geeignet. Es wurde ein Abflug von drei Individuen von dem Detektor aufgezeichnet, es ist jedoch davon auszugehen dass dieses Gebäude nur sporadisch von Fledermäusen (vor allem dem Großen Mausohr und der kleinen Bartfledermaus) genutzt wird, ein eindeutiger Nachweis im Inneren des Gebäudes konnte nicht erbracht werden. Der Dachstuhl des Wohngebäudes der Stauseestr.5 ist ebenfalls gut als Quartier geeignet und wird stärker von Fledermäusen umschwärmt. Im Inneren des Gebäudes konnte vereinzelt Fledermauskot nachgewiesen werden. Es wurden insgesamt 7 Tiere der Zwergfledermaus beim Abflug an diesem Gebäude registriert sowie umschwärmende Individuen des Großen Mausohrs und der kleinen Bartfledermaus.

Aufgrund der längeren Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens und des zwischenzeitlichen Gebäudeleerstandes sowie des Wegfalls der regelmäßigen Nutzung bzw. von Störungen wurde im Jahr 2018 eine Überprüfung der Fledermaus-Bestandssituation in den Gebäuden durchgeführt. Das Bestandsgebäude wurde am 23.07.2018 begangen und auf Fledermausquartiere abgesucht. Dabei wurde vor allem auf Kotspuren oder Verfärbungen an Holzbalken geachtet. Weiterhin wurden in den Abendstunden Ausflugskontrollen vorgenommen. Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen bzw. Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse gefunden werden. Trotz des zwischenzeitlichen Leerstandes und der damit verbundenen geringeren nutzungsbedingten Störungen zeigten sich, im Vergleich zur Situation im Erfassungsjahr 2012, keine Unterschiede in Art, Umfang oder Intensität der Quartiersnutzung.

Reptilien

Im Planungsgebiet wäre ausschließlich die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse zu erwarten. Es konnte jedoch an den fünf Begehungen des Geländes, zwischen April und September, kein Nachweis erbracht werden. Aufgrund der naturräumlichen und strukturellen Gegebenheiten ist von einem Vorkommen weiterer bewertungsrelevanter Reptilienarten nicht auszugehen.

Sonstige Arten

Das Gebiet wurde mittels Tubes und Begehungen auf das Vorkommen der Haselmaus untersucht, sie konnte jedoch innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Haselmaus in den nicht erprobten Bereichen entlang des Glemsbachs vorkommt.

Das Vorkommen weiterer Bewertungsrelevanter Arten wie z.B. europarechtlich geschützte Tagfalter ist nicht zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen zu ökologischen Funktionserhalt, kann ein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Zu den Maßnahmen zählen für die Artengruppe der Brutvögel das Anbringen sowie die Pflege von Nisthilfen unterschiedlicher Bauart. Für Fledermäuse werden ebenfalls Ersatzquartiere angebracht sowie gepflegt.

Grundsätzlich gilt es die gesetzlichen Schonfristen in Bezug auf Gehölzrodungen zu beachten. Weiter gilt dies auch für Gebäudeabrisse. Sofern Abrisse außerhalb dieser Fristen vorgenommen werden sollten, muss ein Sachverständiger aktuelle Vorkommen geschützter Arten überprüfen und durch entsprechende Baubegleitung sicherstellen, dass keine Individuen durch eine vorgezogene Maßnahme getötet werden.

Unter Berücksichtigung speziell benannter Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden weder bei streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

13.4 Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe

In unmittelbarer Nachbarschaft, im Westen und Südwesten, des Plangebietes bestehen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Rinder- und Schweinemast). Aufgrund der Art und des Umfangs der Tierhaltung fand im Juni 2017 eine Untersuchung der zu erwartenden Geruchsimmissionen statt.

Die entsprechend der TA-Luft und der Geruchsimmissionsrichtlinie durchgeführte Ausbreitungsrechnung für die Gesamtbelastung zeigt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (innerhalb der Baufenster) Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15% der Jahresstunden auftreten. Damit überschreitet die Gesamtbelastung den Immissionswert für Dorfgebiete (15%) nicht. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Geruchsstundenhäufigkeiten von < 10% prognostiziert.

Bei Immissionswerten von maximal 15% Geruchsstundenhäufigkeiten der Jahresstunden in einem Dorfgebiet werden keine nachteiligen oder gesundheitsschädlichen Auswirkungen hervorgerufen.

Geringfügige Überschreitungen treten teilweise auf den Freiflächen entlang des Glemsbaches auf. Analog der TA Lärm werden die Freiflächen als nicht ständiger Aufenthaltsbereich bewertet. Da nicht zu erwarten ist, dass sich die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des Plangebietes dauerhaft im Freien aufhalten werden und damit auch nicht dauerhaft den vorhandenen Immissionen aussetzen werden, spricht einer Ausweisung der entsprechenden Bereiche als Privatflächen nichts entgegen.

14. Maßnahmen zum Planvollzug

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene private und öffentliche Grundstücke. Die Neuordnung der Grundstücke ist im Rahmen einer Umlegung nach Baugesetzbuch vorgesehen.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Nutzungen sowie des landwirtschaftlich geprägten Charakters von Neuhausen wird das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Es soll ein Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe zulässig sein. Insbesondere auf die Möglichkeit des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs sowie auf Kleintierhaltung in größerem Umfang wird besonderen Wert gelegt, weshalb eine Ausweisung als Mischgebiet nicht ausreicht.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um diese Nutzungen im Ortskern von Neuhausen zu stärken.

Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da für solche Einrichtungen eine direkte Anfahrbarkeit von der Glemser Straße aus erforderlich wäre um einen optimalen Verkehrsfluss zu erreichen. Eine direkte Zufahrt ist jedoch nicht möglich, da sich in diesem Bereich eine Bushaltestelle befindet.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte und dem bestehenden Umfeld angepasste bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Im MD1 wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,7 zugelassen. Dies ist erforderlich, da die geplante Straße nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist und somit die gesamte Fläche den Nebenanlagen gemäß § 19(4) BauNVO zuzurechnen ist.

Diese relativ hohe Überschreitung der GRZ ist im MD2 und MD3 nicht erforderlich. Die festgesetzte GRZ gemäß § 19(4) BauNVO entspricht mehr als den üblichen 50% an Überschreitungsmöglichkeiten, bewegt sich jedoch deutlich unterhalb der zulässigen Nutzung eines Dorfgebietes und ist damit vertretbar.

Im MD3 ist auch ein Mehrfamilienhaus vorstellbar. Um dabei die Präsenz des ruhenden Verkehrs zu reduzieren, wird hier eine begrünte Tiefgaragenlösung begünstigt und für diesen Fall weitere Überschreitungen zugelassen. Im MD2 und MD3 wird eine Tiefgaragenlösung nicht gesehen. Entstehen dort Wohngebäude, so ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei eingeschränkt. Somit wäre eine Tiefgarage unwirtschaftlich und auf eine zusätzliche Erhöhung der GRZ und damit der Versiegelung wird daher verzichtet.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe ist entsprechend dem bestehenden bzw. geplanten Gelände festgesetzt. Die Höhe der künftigen Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50m sowie einer Gebäudehöhe von 10,20m entspricht einer zweigeschossigen Bebauung mit darüber liegendem, weiterem Dachgeschoss und orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft sicherzustellen ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, werden die Flächen, auf denen Stellplätze, Garagen und / oder Carports zulässig sind, eingeschränkt. Tiefgaragen sind hingegen uneingeschränkt zulässig, da diese im Regelfall erdüberdeckt ausgeführt werden.

Nebenanlagen in Form von Gerätehütten werden in ihrer Größe eingeschränkt um einer diffusen Entwicklung entgegenzuwirken. Um das bestehende Gebäude Glemser Straße Nr. 24 zu schützen, welches lediglich einen geringen Abstand zu seiner Grundstücksgrenze aufweist, sind in diesem Bereich Abstände für Nebenanlagen festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen

Um die gewünschte Kleinteiligkeit im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes zu erreichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt. Entlang der Glemser Straße erfolgt keine Einschränkung, da hier auch ein größeres Mehrfamilienhaus vorstellbar ist.

6. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Telekommunikationslinien entspricht dem Stand der Technik und wird daher für das Planungsgebiet eingefordert.

7. Flächen für die Abfallbeseitigung

Die öffentliche Verkehrsfläche im Osten ist nicht für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt. Im Einmündungsbereich zur Glemser Straße wird daher eine Müllauffstellfläche für den Tag der Abholung ausgewiesen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen die geplante Privatstraße dar und sichern die Erschließung der geplanten Gebäude sowie deren Stellplätze.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Vorgaben zur Begrünung im Planungsgebiet stellen einen wichtigen Baustein zur landschaftsbildverträglichen Einbindung in die Umgebung dar und gewährleisten die Umsetzung eines durchgrünten Wohngebietes.

Um dieses Ziel umzusetzen sind eine Reihe von Maßnahmen erforderlich. Diese wurden aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als Festset-

zungen in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Pflanzgebote, zur Gestaltung des Straßenraumes (Pfg 1, Pfg 3) und zur Eingrünung des Plangebiets in die umgebende Landschaft (Pfg 2). Die Pflanzgebote sind überwiegend auf privaten Grund festgesetzt. Die Begrünung des Plangebiets bietet sowohl einen naturschutzfachlichen (heimische, standortgerechte Gehölze) als auch einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung durch Bebauung.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen (Maßnahme 1 bis Maßnahme 3) dienen dazu, Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Anhang IV Arten und europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Die Renaturierung des Glemsbachs dient zudem dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten / Biotope.

Da der Glemsbach im Westen des Planungsgebietes verläuft, soll das anfallende Niederschlagswasser des westlichen Teilbereichs in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und nicht der Kläranlage zugeführt werden. Für den östlichen Teilbereich wird auf diese Festsetzung verzichtet, um den Glemsbach im Hochwasserfall nicht unnötig zu belasten.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten definiert werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. Ein Augenmerk gilt dabei der Ausgestaltung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und Landschaft. Vor diesem Hintergrund erfolgen insbesondere gestalterische Vorschriften zur Ausgestaltung der Dächer, der Außenflächen und der Grundstückseinfriedungen.

Zur Vermeidung von Parkierungsdruck im umliegenden Siedlungsbereich, wird die Zahl der herzustellenden Stellplätze erhöht. Die Festsetzung zu Fahrradabstellplätzen dient der Förderung des Radverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur Kfz-Verkehrsentlastung, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung.

Um die Versiegelung des Planungsgebietes zu begrenzen, sind die unbebauten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen, nicht überbaute Tiefgaragenbereiche zu begrünen und freistehende Fotovoltaik- und Solaranlagen nicht zulässig. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet zu minimieren.

An die Gestaltung der Einfriedungen, Müllbehälterstandorte sowie Außenantennen werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

Vorgaben zu Antennen und Freileitungen dienen einer hochwertigen straßenräumlichen Gestaltung.

Im Norden des MD 2, im Übergang zum bestehenden Gebäude Glemser Straße 24, werden gesonderte Regelungen zu Abstandsflächen getroffen. Eine künftige Garage soll einen Abstand von mindestens 2,0m zum Bestandsgebäude aufweisen. Diese Garage kann daher nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Um weitere Nachteile in Form von Abstandsflächen für das Baugrundstück zu vermeiden, ist eine Garage daher ohne zusätzliche Abstandsfläche zulässig.