
Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

Stadt Metzingen, Gemarkung Metzingen, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1: 500). Die Änderungen gelten nur in diesem Bereich.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

1.4.1 Baulinie:

- siehe Planeinschrieb -

Die Hauptgebäude müssen mit mindestens 70 % der jeweiligen Außenwandlänge auf die Baulinie gebaut werden; im restlichen Teil ist als Ausnahme ein zurückweichen von der Baulinie zulässig.

1.4.2 Baugrenze:

- siehe Planeinschrieb -

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze definiert. Im Bereich der öffentlichen Geh- und Radwegfläche ist eine Überbauung erst ab einer Höhe von 3,00 m möglich. (Gemessen am höchsten Punkt der Verkehrsfläche)

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- siehe Planeinschrieb -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen überbaubaren Flächen (NA) zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.6.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Garagen sind ausschließlich im Untergeschoss in den dafür vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

1.6.2 Die Zu- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage (TG) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

1.6.3 Es ist zu gewährleisten, dass die unterbaubare Fläche (Flächen für Tiefgaragen) mit dem Baumstandort (PFG 2) im Platzbereich überdeckt werden kann und dass eine Höhe der Überdeckung von 60- 80 cm möglich ist.

Eine Einstauschicht von 8 cm zur Wasserversorgung der möglichen Bepflanzungen ist auf der Tiefgarage zu gewährleisten.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.8 Böschungen, Stützmauern und Einfasssteine an Verkehrsflächen

Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

Pflanzgebot 1: (PFG 1)

Einzelbaum 1. Ordnung im Verkehrsraum

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein mittel- großkroniger Einzelbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine stadtklimaresistente Baumart zu verwenden. Die Lage des Baumes ist variabel.

Pflanzgebot 2: (PFG 2)

Einzelbaum 2. Ordnung im Verkehrsraum

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein mittelkroniger Einzelbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine stadtklimaresistente Baumart zu verwenden. Die Lage des Baumes ist variabel.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein ausreichendes Volumen aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

- Private Grundstücksflächen (passiver Lärmschutz)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet

Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem angegebenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1:2016-07 nachzuweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. durch den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Lüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

1.12 Höhenlage der Gebäude-(§ 9 (3) BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für die geplanten Gebäudeteile im Plangebiet über Normal Null festgelegt. Das Plangebiet wird in Teilbereiche unterteilt.

Die Abgrenzung ist im Lageplan gekennzeichnet.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,1 m abweichen.

2. Hinweise

2.1 Lärmschutz

Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016-07) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher auf Basis des Beurteilungspegels zur Tag- und/oder Nachtzeit nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6 genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Fassade (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20.Dezember 2017 darf für bauaufsichtliche Nachweise E-DIN 4109-1/A1:2017-01 herangezogen werden. Dementsprechend können für v.g. Nachweise die gemäß Anlage A.2 des Schallgutachtens Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ – Änderung Teilbereich Kreissparkasse (planfaktor3, 20.08.2019) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel als Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

Stadt Metzingen, Gemarkung Metzingen, Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachgestaltung** (§ 74 (1) LBO)

1.1 **Dachform** (§ 74 (1) LBO)

- siehe Planeinschrieb –

1.2 **Dachdeckung** (§ 74 (1) LBO)

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Diese dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,5 m überschreiten und müssen mindestens 1,5 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sein.

Flachdächer sind auf mindestens 30% der Dachfläche extensiv zu begrünen.

In Bereichen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch notwendigen Anlagen ist keine Dachbegrünung vorgeschrieben.

2. **Äußere Gestaltung** (§ 74 (1) LBO)

2.1 **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Flachdächer:

Z = I

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,00 m

Z = III

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 10,50 m

Z = IV

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 15,50 m

Die Gebäudehöhe (beim Flachdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (Attika) (vergl. Gebäudehöhe).

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von + 0,3 m ist zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten, Brüstungen, Solaranlagen, etc.) zulässig, soweit sie maximal 20% der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen und mindestens 1,5 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

Satteldächer:

Z = III

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 16,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe (beim Satteldach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

3. Farbgestaltung (§74 (1) 1LBO)

Grelle Farben sind unzulässig. Es sind nur helle Farbtöne zu verwenden.

Kollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Die Zulässigkeit der Werbeanlagen richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen in der jeweils gültigen Fassung.

5. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Reutlingen, den 28.08.2019

Metzingen, den 28.08.2019

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Ulrich Fiedler
Oberbürgermeister

Verfahrensmerke

1. Bebauungsplan

„Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

und

2. Örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

**Stadt Metzingen, Gemarkung Metzingen,
Landkreis Reutlingen**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

26.09.2019

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Metzingen, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Metzingen, den

Bürgermeister