

Stadt Metzingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„PULVERWIESEN/ VOGEL- HERD/ INNERER GRUND - 7. ÄNDERUNG“

vom 17.02.2022

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Hinweise / Bestandteile der 7. Bebauungsplanänderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- D Verfahrensvermerke

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

5 Hinweise / Bestandteile der 7. Änderung

Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund“ sind nur die in schwarzer Farbe markierten ergänzten oder geänderten Inhalte.

Die in grau dargestellten bzw. im zeichnerischen Teil abgedeckten Festsetzungen sind unverändert fortbestehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund – 6. Änderung“ vom 18.06.2009, in Kraft getreten am 01.07.2009. Diese werden zur besseren Verständlichkeit/ Handhabbarkeit mit dargestellt. Am Ende des Verfahrens werden sämtliche Inhalte wieder in schwarz dargestellt, um einen Gesamtbebauungsplan zur Beurteilung von Vorhaben zu erhalten.

Bestandteile der 7. Bebauungsplanänderung im Einzelnen:Im zeichnerischen Teil

- Neufestsetzung des Sonstigen Sondergebietes 3,
- Festsetzung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche mit maximaler Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise und Dachform.
- Anpassen der Pflanzbindung Einzelbäume an den Bestand sowie Entfall einer Teilfläche der Fläche mit Pflanzbindung.

Im Textteil

- Anpassung der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 an die Rechtsprechung,
- Ergänzung der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 um die Zulässigkeit von untergeordneter gastronomischer Nutzung und
- Ergänzung der Festsetzung zum Sonstigen Sondergebiet SO3.

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

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 **SO1 – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel / Fabrik-/Lagerverkauf**

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 – großflächiger Einzelhandel / Fabrik-/Lagerverkauf ist großflächiger Fabrik-/Lagerverkauf und Einzelhandel unter Einhaltung einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2903 sowie funktionsgebundene soziale Einrichtungen zulässig.

Im Sondergebiet SO1 ist großflächiger Fabrik-/Lagerverkauf für Bekleidung unter Einhaltung einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2216 zulässig.

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

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Im Sondergebiet SO1 sind gastronomische Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig. Untergeordnet im Sinne dieser Festsetzung ist die gastronomische Nutzung dann, wenn die dem Kunden zugängliche Gastronomiefläche (z.B. Bar, Gastraum) 10 % der Verkaufsfläche des Gebäudes nicht übersteigt.

A1.2 **SO2 – Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel in Form von Fabrik-/Lagerverkauf**

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet SO2 ist nicht großflächiger Einzelhandel in Form von Fabrik-/ Lagerverkauf unter Einhaltung einer maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,258 zulässig.

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

Definition Verkaufsfläche:

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) der

Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Im Sondergebiet SO2 sind gastronomische Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig. Untergeordnet im Sinne dieser Festsetzung ist die gastronomische Nutzung dann, wenn die dem Kunden zugängliche Gastronomiefläche (z.B. Bar, Gastraum) 10 % der Verkaufsfläche des Gebäudes nicht übersteigt.

A1.3 SO3 – Sonstiges Sondergebiet – Gastronomie

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO3 „Gastronomie“ ist eine gastronomische Nutzung zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe in Meter über NN,
- Anzahl der Vollgeschosse.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage definiert.

Von der festgesetzten Höhe über N.N. kann um maximal $\pm 0,30$ m abgewichen werden.

Haustechnische Anlagen über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind über 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, bei Anlagen zur Solarenergienutzung bis zu einer Höhe von 1,50 m, wenn sie mindestens 1,50 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

An den gekennzeichneten Bereichen ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer zulässig.

A5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Metzingen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 getrennte Ableitung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist über die vorhandene Bachdole als Vorflut dem Ermskanal zuzuleiten.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Standorte sind derzeit nur vorläufig. Sie werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. angepasst.

A9.1 Pflanzbindung

Einzelbäume

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Fläche mit Pflanzerschutz

Auf der festgesetzten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A9.2 Pflanzverpflichtung

An den festgesetzten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig zu ersetzen.

Einzelbäume

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen sind zu begrünen - ausgenommen hiervon sind Dächer für technische Aufbauten, Terrassen und Glasvorbauten sowie Dächer aus Leichtbaukonstruktion über Parkierungsflächen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen und nach den Regeln der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL Richtlinien) ausgeführt und begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Werden Anlagen auf den Dächern zur Nutzung regenerativer Energien insbesondere der Solarenergie realisiert, entfällt für die Flächen dieser Anlagen die Pflicht der Flachdachbegrünung. Dies kann das gesamte Dach oder Teilflächen davon betreffen.

A10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Flachdächer – ausgenommen hiervon sind Dächer für technische Aufbauten, Terrassen und Glasvorbauten sowie Dächer aus Leichtbaukonstruktion über Parkierungsflächen sowie begrünte Dächer – sind technisch und statisch so herzustellen, dass sie in ihrer gesamten Fläche für die Montage von Sonnenkollektoren geeignet sind. Außerdem sind dementsprechend Kabel, Rohre und Leerrohre in geeigneten Lagen und in ausreichender Anzahl zu installieren.

B **Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der Gebäude**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind nur Dachformen entsprechend Planeinschrieb.

Abweichungen von den festgesetzten Dachformen sind für untergeordnete Dächer, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. zulässig, wenn deren Gesamtfläche 15 % der Gesamtfläche in der Aufsicht nicht überschreitet.

B2 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 **Müllbehälterstandplätze**

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig dauerhaft gegen Einblick abzuschildern. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

C *Hinweise*

C1 *Archäologische Denkmalpflege*

Beim Vollzug der Planung und im Zuge von Erdarbeiten können bisher unbekannte archäologische Fundstellen angeschnitten und Funde entdeckt werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen). Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

C2 *Bodenschutz*

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

C3 *Grundwasserschutz*

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks über die Bauzeit möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

C4 *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 677, das im Altlastenkataster als Altstandort „AS Reutlinger Straße 71-73“, ehemalige Gerberei, unter der Objekt-Nr. 04028 erfasst ist. Hinsichtlich der früheren Nutzung wurde die Fläche mit „OU“ = Orientierende Untersuchung – als Handlungsbedarf für den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ eingestuft. Bei der

Einstufung „OU“ ist eine orientierende (technische) Untersuchung des Untergrunds erforderlich.

Hinweis: In der Stellungnahme des Landratsamtes Reutlingen vom 30.11.2021, die im Zuge der förmlichen Auslegung einging, wird darauf hingewiesen, dass die Bewertung des betroffenen Altstandorts „AS Reutlinger Str. 71-73 aktualisiert wurde. Der Standort ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch mit B Nex (Belassen – Neubewertung bei Änderung der Exposition) bewertet. Es wurden bereits umfangreiche Aushubarbeiten durchgeführt, eine Dokumentation hinsichtlich des Milzbrandverdachts liegt jedoch nicht vor. Deshalb ist der Milzbrandverdacht bei Eingriffen in den Untergrund im Einzelfall zu prüfen.

C5 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone II dieser Satzung (Übergangsbereiche Gewerbe - Handel - Fabrikverkauf - Wohnen).

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.

Für die Gemarkung Metzingen wird derzeit ein Starkregenmanagement-Konzept erarbeitet. Die Ergebnisse der hydraulischen Gefährdungsanalyse (Starkregengefahrenkarten) werden zu gegebener Zeit vorgestellt.

C7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, die teilweise von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen und der Opalinuston-Formation ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	21.10.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	14.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	02.11.2021 – 02.12.2021
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	21.10.2021 – 02.12.2021
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