

Bebauungsplan Mischgebiet „Links der Nusplinger Straße“, 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	4
5	Hinweise	4
6	Begründung allgemein.....	7
	Habitatpotenzialanalyse (HPA).....	Anhang

Fassung: 28. Juni 2019

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	16.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am	14.12.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	19.02.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	22.03.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	01.04.2019	bis	30.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	22.03.2019	bis	30.04.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am	28.06.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)			am	28.06.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind planungsrechtliche Änderungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe erfolgt.

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

1.1 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt.

1.3 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,00 m.

Sie bemisst sich von der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion (First). Die EFH entspricht dabei eine Höhe von 747,00 m über NN.

4 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Änderungen bezüglich der Dachneigung erfolgt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 40° zugelassen.

5 Hinweise

1. Artenschutz

Um Verbotstatbestände und Gefährdungen gegenüber Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind für den geplanten Eingriff entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Vögel

- **V 1:** Baufeldfreimachung einschließlich möglicher Rodungsarbeiten, sowie die Öffnung und Entfernung des bestehenden Daches werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.
- **V 2:** Ein Baubeginn außerhalb der oben genannten Zeit kann nur erfolgen, wenn eine Belegung vorhandener Nistplätze durch Gebäude-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter verhindert wird. Dies erfolgt durch Abdichtung bzw. Verschluss vorhandener Brutmöglichkeiten. Dadurch kann ein Baubeginn auch in der Brutzeit erfolgen, ohne dass eine Gefährdung gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist.

Fledermäuse

- **V 3:** Baufeldfreimachung und Baubeginn im Winterhalbjahr zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicherweise vorhandener Fledermäuse in ihren Tagesquartieren
- **V 4:** Kann ein Baubeginn erst außerhalb des Winterhalbjahres erfolgen, ist kurz vor Baubeginn eine Ein- oder Ausflugskontrolle durchzuführen. Dabei ist durch Fachpersonal in den frühen Morgen- oder Abendstunden zu prüfen, ob Fledermausaktivitäten und -spuren entlang der bestehenden Dachstrukturen festzustellen sind.
- **V 5:** Das Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober zulässig.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auen-lehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

3. Denkmalpflege

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Hochwasservorsorge

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das Flst. 706/1 teilweise im Überschwemmungsgebiet der Oberen Bära und wird bei einem Extrem Hochwasser (HQ extrem) überflutet. Abschwemmbar Gegenstände sollten bei einer drohenden Hochwassergefährdung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich entfernt werden.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Bebauungsplan Mischgebiet „Links der Nusplinger Straße“, 2. Änderung

6 Begründung allgemein

Fassung: 28. Juni 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	9
1.1	Planungszweck.....	9
1.2	Ausgangssituation	9
1.3	Planungsziel	9
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	10
3	Erschließung.....	11
3.1	Verkehrliche Erschließung	11
3.2	Energieversorgung	11
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	11
4	Übergeordnete Planungen.....	11
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	11
4.2	Flächennutzungsplan GVV Meßstetten.....	12
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
7	Bebauungsplanverfahren.....	13
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	14
9	Flächenbilanz	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	9
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich	10
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	10
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	11
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem des Flächennutzungsplan GVV Meßstetten	12

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage veranlasst die Stadt Meßstetten in ihrem Stadtteil Unterdigisheim die 2. Änderung des Mischgebietes „Links der Nusplinger Straße“. Die Änderung umfasst das Flurstück 706/1 mit einer Fläche von 719,3 m².

1.2 Ausgangssituation

Das Flurstück 706/1 wird derzeit für wohnliche Zwecke genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, welches in der folgenden Abbildung dargestellt ist.



Frontansicht des Wohnhauses



Rückansicht des Wohnhauses



Mischung gewerbliche und wohnliche Nutzung



Mischung gewerbliche und wohnliche Nutzung

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Planungsziel

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich aufgrund der Notwendigkeit, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Dabei soll eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung vermieden werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Mischgebiet „Links der Nusplinger Straße“ befindet sich im Süden der Ortschaft Unterdigisheim. Die geplante 2. Änderung umfasst das Flurstück 706/1.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Planungsbereiches.

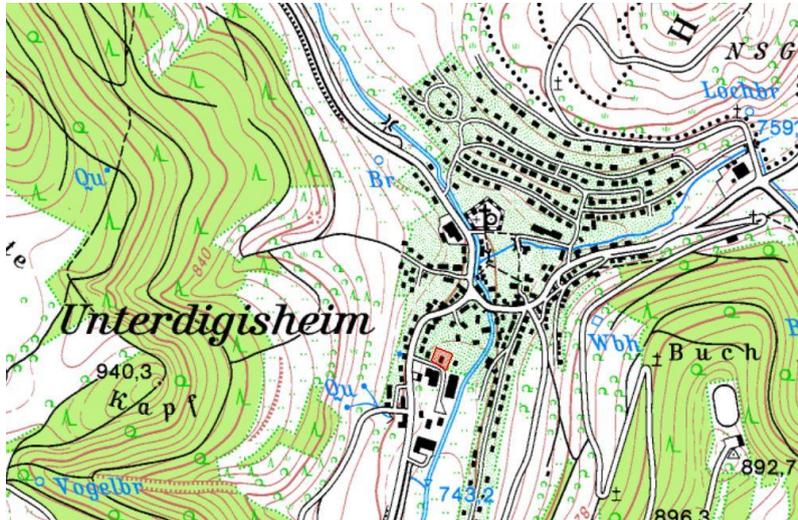


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan in der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zur 2. Änderung des Mischgebietes erfolgt über die L 433 in Richtung Nusplingen sowie die bestehende innere Erschließung.

3.2 Energieversorgung

Die bestehende Energieversorgung bleibt unverändert.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die bestehenden Anschlussmöglichkeiten an Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bleiben unverändert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 auf einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (N).

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ sowie eine Straße für überregionalen Verkehr.

Aufgrund der Lage, fügt sich das Gebiet wenig störend in die umgebende Landschaft ein.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

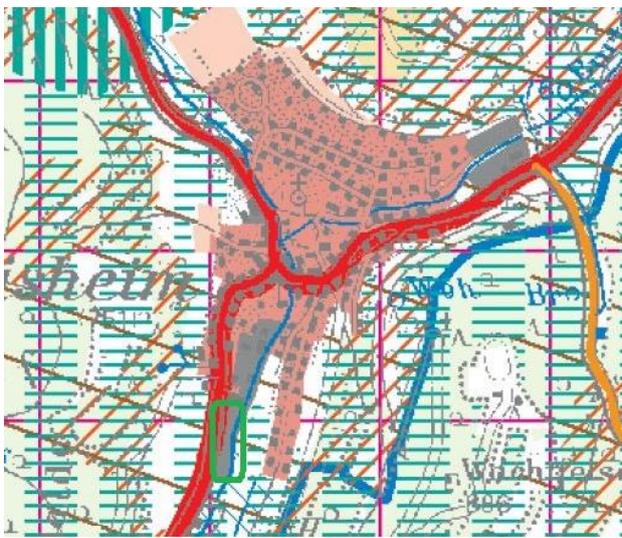


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet= grüne Umrandung)

4.2 Flächennutzungsplan GVV Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen aus.



Abbildung 5: Ausschnitte aus dem FNP (Plangebiet = rote Umrandung)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO und sind auf das notwendige Maß mit $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,9$ beschränkt. Die Anzahl der Vollgeschosse mit III begründet sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung Wohnraum zu schaffen, ohne Erhöhung der Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet.

Durch die Festlegung der Gebäudehöhe auf 13,0 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Durch die Festlegung der Dachneigung auf 20° - 40° eröffnet sich für die Bauherren die Möglichkeit das Dach flacher zu gestalten. Dadurch lässt sich unter Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhe ein drittes Vollgeschoss errichten.

Auf diese Weise können die Anwohner die angestrebten Zwecke nutzen und gleichzeitig die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränken.

7. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Links der Nusplinger Straße“ umfasst das Flurstück 706/1. Hierbei handelt es sich um ein bebautes Einzelgrundstück im Innenbereich. Mit der geplanten 2. Änderung wird eine Erhöhung des Wohnraumes im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 719,3 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

8. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Habitatpotenzialanalyse (HPA) erstellt. Die HPA ist als Anlage Teil B den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt.

9. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches:	719,3

Aufgestellt:

Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott
Bürgermeister