

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Links der Nusplinger Straße“, Erweiterung Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	7
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
6	Füllschema der Nutzungsschablone	11
7	Pflanzlisten	12
8	Begründung Teil A allgemein	13
	Begründung Teil B Umweltbericht mit integriertem GOP	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Natura 2000-Vorprüfung	Anhang
	Entwässerungskonzept	Anhang

Fassung: 03. März 2020

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	15.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am	21.03.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			am	21.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	01.04.2019	bis	30.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	18.03.2019	bis	21.04.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am	18.10.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	18.10.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	22.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	02.12.2019	bis	03.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	08.11.2019	bis	30.12.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am	13.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)			am	13.03.2020

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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

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

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. 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.

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,4 festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Die unüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie ist von der Bebauung sowie von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung von mehr als 70 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ebenso sind Werbeanlagen innerhalb der unüberbaubare Fläche nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Sofern die Zufahrt zu den Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Wegen und Straßen erfolgt, ist mit den Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,50 m zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten. Dachüberhänge einschl. Dachrinnen dürfen nicht in den öffentlichen Straßen- und Wegebereich hineinragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

7. Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Es sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Netzte BW GmbH für die innerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Leitungen festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine 20-kV-Freileitung und ein 20-kV-Kabel. Zudem befindet sich ebenfalls eine Umspannstation innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Bebauung oder andere Nutzung, innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte belasteten Flächen, ist nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den Leitungsbetreibern zulässig. Im Bereich der Masten dürfen Erdabtragungen nur soweit vorgenommen werden, dass deren Standsicherheit nicht gefährdet wird.

Die Lage der Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen.

Die im Plan dargestellte Freihaltetrasse ist von einer Bepflanzung mit Bäumen dauerhaft freizuhalten.

8. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist vor Einleitung in den Vorfluter einer im Geltungsbereich befindlichen Retentionsfläche zuzuführen. Die Retentionsfläche ist aus topographischen Gründen südöstlich der Planfläche anzulegen und ist mit einem Volumen von ca. 65 m³ entsprechend der Berechnung im beigefügten Entwässerungskonzept auszustatten. Der Überlauf der Retentionsfläche wird in die unmittelbar östlich verlaufende Obere Bära abgeführt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind als Gewässerrandstreifen mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die den ökologischen Zielsetzungen eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg nicht entgegenstehen.

Maßnahme 1 (M 1)

Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässerverlaufs der Oberen Bära, im Bereich der Maßnahme 1 soll gemäß § 29 Wassergesetz im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen (vgl. § 29 Abs. 1 WG) und entsprechend der vorgeschriebenen Nutzungsvorgaben bewirtschaftet werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten (vgl. § 29 Abs. 2 WG). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist untersagt (vgl. § 29 Abs. 3 WG).

Der unbestockte Bereich des Gewässerrandstreifens ist als eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung „Ufermischung“ oder „Feuchtwiese“) in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen der Region zurückgegriffen werden. Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (Herbst) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist auf 70% der Fläche eine Feldhecke aus Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Straßenbegleitgrün

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 gekennzeichnete Fläche ist als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Hierfür ist entsprechendes Saatgut zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann-Mischungen „Böschungen, Straßenbegleitgrün“).

4 Hinweise

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm 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.

2. 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.

3. 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).

4. Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des Truppenübungsplatzes (TrÜbPI) Heu-berg. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des TrÜbPI, das bedeutet, bis an die jeweilige Planungsgrenze.

5. 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 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.

6. Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere ist die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen, die detailliert in angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben ist.

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):

Die Entfernung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

Folgende Kompensationsmaßnahme dient der Erhöhung des Artenreichtums sowie der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden:

K 1 – Kompensationsmaßnahme 1

Zurücknahme eines stark beeinträchtigten Nadelbaum-Bestandes (59.40) und Entwicklung eines stabilen, standortgerechten Buchen-Mischwaldes (55.20)

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen, die dem Umweltbericht zu entnehmen sind:

V1: Abstellen von Bau- und landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen

Zum Schutz hochwertiger Vegetationsstrukturen und zur Vermeidung von Bodenverdichtungen dürfen Bau- und landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen ausschließlich im Bereich befestigter Flächen abgestellt werden. Das Abstellen im Bereich von unbefestigten Flächen ist unzulässig.

V2: Beleuchtungsanlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb geringgehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

V3: Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

V4: Verwendung durchlässiger Beläge

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes wird die Verwendung von wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien für PKW-Stellplätze festgesetzt.

V5: Beseitigung des Niederschlagwassers

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist vor Einleitung in den Vorfluter einer im Geltungsbereich südöstlich befindlichen Retentionsfläche mit einer Kapazität von ca. 65 m³ zuzuführen.

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“, Erweiterung schließt unmittelbar südlich an den bestehenden Bebauungsplan „Links der Nusplinger Straße, 1. Änderung“ von 31.10.1980 an. Für den Geltungsbereich der Erweiterung gelten ausschließlich die im Folgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Die hier nicht aufgelisteten örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße, 1. Änderung“ von 1980 besitzen nach wie vor Rechtskraft und sind ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin zu berücksichtigen.

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

1.1 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

1.2 Dachaufbauten

Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Es wird empfohlen, Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 4° zu begrünen.

1.3 Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Bodenversiegelung

PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter oder Schotterrassen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Sonstige Verkehrsflächen (LKW-Stellplätze und –Zufahrten, Verlade- bzw. Umschlagflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/unbekannten Stoffen umgegangen wird) sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend entsprechend den einschlägigen Vorschriften an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Eine Abgrenzung gegenüber benachbarter Flächen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefällen) ist erforderlich.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Des Weiteren soll die Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn 0,70 m nicht überschreiten. Die Zu-/Ausfahrten sind von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen innerhalb der unüberbaubare Fläche sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	GFZ
BW	DF, DN

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschossflächenzahl
- ZV - Anzahl der Vollgeschosse
- DF - zulässige Dachform
- DN - zulässige Dachneigung
- BW - Bauweise

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott
Bürgermeister

7 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Links der Nusplinger Straße“, Erweiterung

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 03. März 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	15
1.1	Planungszweck.....	15
1.2	Ausgangssituation	15
1.3	Planungsziel	15
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
3	Erschließung.....	17
3.1	Verkehrliche Erschließung	17
3.2	Energieversorgung	17
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	17
4	Übergeordnete Planungen.....	17
4.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	17
4.2	Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten.....	18
4.3	Überschwemmungsgebiet	18
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	20
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	21
8	Flächenbilanz	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet.....	15
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich	16
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	16
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	17
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten	18

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Zur Schaffung einer gewerblichen Lagerfläche veranlasst die Stadt Meßstetten in ihrem Stadtteil Unterdisgisheim die Erweiterung des Gewerbegebietes „Links der Nusplinger Straße“. Zukünftig soll diese Fläche als Lagerplatz für Baumaterialien, Geräte und Maschinen genutzt werden. Für dieses Vorhaben stehen Teile der Flurstücke 709, 690/5, 690/4, 690/3, 807/1, 808/1, 809/1, 810/1, 713 und 714 zur Verfügung.

Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Stadt Meßstetten für das ca. 0,24 ha große geplante Gewerbegebiet einen Bebauungsplan auf.

1.2 Ausgangssituation

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Obere Bära. Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung, wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Hierfür besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagerfläche mit Blick nach Osten



Lagerfläche mit Blick nach Südosten



Angrenzende Obere Bära



Ablagerung von Baumaterialien



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Planungsziel

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich aus der Notwendigkeit, dass die derzeit als Lagerplatz genutzte Fläche keinem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Über die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Gewerbegebiet zur Lagerung von Baumaterialien, Geräte und Maschinen geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Links der Nusplinger Straße“ befindet sich im Süden der Ortschaft Unterdigisheim. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha. Diese schließt sich unmittelbar südlich an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan an. Außerhalb des Plangebiets verläuft östlich angrenzend die Obere Bära.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

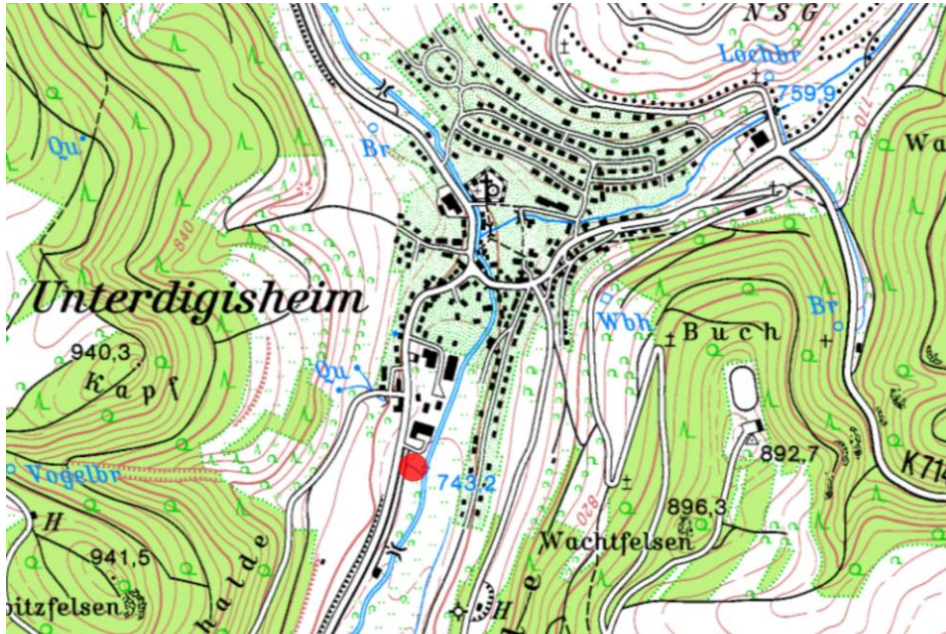


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Abbildung 3 dargestellt.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zur Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 433 in Richtung Nusplingen und einen Wirtschaftsweg.

3.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist in Unterdigisheim sichergestellt. Ein Anschluss des Gewerbegebietes ist möglich.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist vor Einleitung in den Vorfluter einer im Geltungsbereich befindlichen Retentionsfläche zuzuführen.

Eine eventuell erforderliche Entsorgung von Schmutzwasser kann über die bestehende Ortskanalisation erfolgen.

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.

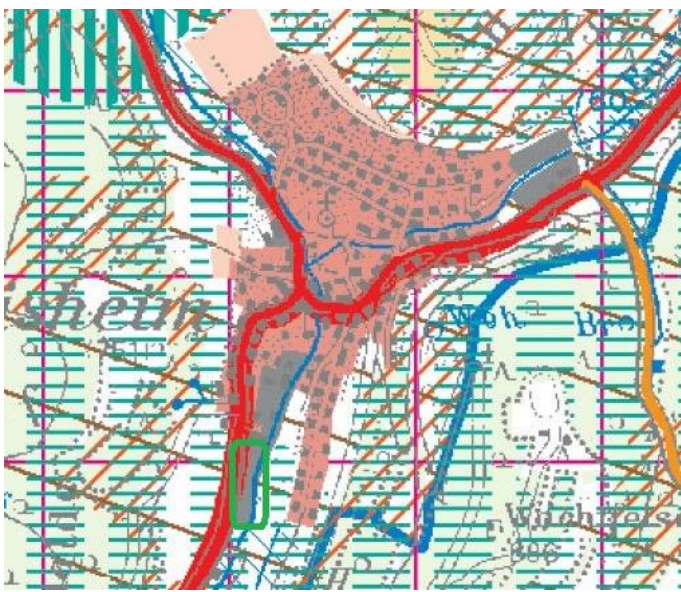


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = grüne Umrandung)

4.2 Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für gewerbliche Nutzung aus.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP (Plangebiet = weiße Fläche)

4.3 Überschwemmungsgebiet

Ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet befindet sich angrenzend an die geplante Gewerbefläche. In den Retentionsraum wird nicht eingegriffen.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung in Unterdigisheim zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist dem Abs. 1.1 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Bauweise ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO sowie aus den bestehenden Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Anzahl der Vollgeschosse begründen sich durch die Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung und eine dementsprechende Bebauung. Durch die Festsetzung der GFZ mit 1,4 soll eine Auflockerung der Bebauung erreicht werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze soll die Überschreitung des Bestandsgebäudes auf dem Flst. 709 über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus baupla-

nungsrechtlich gesichert werden. Weiter sollen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Netze BW hierdurch gesichert sein. Eine weitere Bebauung in südlicher Richtung wird aus ortsbildprägenden Gründen nicht zugelassen, wobei Nebenanlagen sowie Garagen und Carports hiervon nicht betroffen sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist demnach nicht zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen soll durch die festgesetzte unüberbaubare Fläche ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

Die Festsetzung Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Fläche zu zulassen eröffnet den Nutzern die Möglichkeit, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen und gleichzeitig die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Die Zufahrt zur Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 433 in Richtung Nusplingen und einem abzweigenden, asphaltierten Wirtschaftsweg. Die verkehrliche Nutzung bleibt unverändert. Da demnach weiterhin kein permanenter, sondern ein nur sporadischer An- und Abfuhrverkehr für den vorgesehenen Bereich erfolgt, ist der vorhandene Wirtschaftsweg ausreichend dimensioniert.

Die Leitungsrechte werden zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt, um stets eine sichere Versorgung des Gebiets zu gewährleisten und Tätige im Gewerbegebiet nicht zu gefährden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebiets und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die rechtlich verbindliche getrennte Beseitigung von Abwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser von versiegelten Flächen erfordert die getrennte Erfassung und möglichst direkte Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den natürlichen Gewässerkreislauf. Vor Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Vorfluter, ist dieses einer aufgrund der topographischen Gegebenheiten südlich des Plangebietes vorzusehenden Retentionsfläche zuzuführen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit Berechnung der Dimensionierung des Retentionsvolumens ist den Unterlagen beigelegt.

Der 11,0 m breite Schutzstreifen entlang der 20 KV-Freileitung sowie die Freihaltetrasse der zum Umspannwerk verlaufenden Erdkabel dürfen aus Gründen der Sicherheit und der Erfordernis der Unterhaltung nicht bebaut und nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

Die Pflanzgebote dienen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll.

Mit der Festsetzung des PFG 1 soll eine wirkungsvolle Eingrünung des südlichen Ortsrandes von Unterdisheim sichergestellt werden.

Mit der Festsetzung des PFG 2 soll ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden.

Darüber hinaus dienen die Pflanzgebote der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wirken sich positiv auf das Klima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifen gem. § 29 Abs. 1 WG im Innenbereich sollen Bereiche für die Entwicklung einer natürlichen Gewässerdynamik sichergestellt werden. Ebenso dient es dem Schutz des dort ausgewiesenen FFH-Gebietes.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Teil B der Begründung beigefügt.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Dies ist insbesondere deshalb relevant für das Baugebiet, weil östlich des Gewerbegebiets der Bach „Obere Bära“ verläuft und das Gewässer vor möglichen Belastungen geschützt werden muss.

Eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wurde empfohlen, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen für Gebäudefassaden untersagt.

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der Garagen entfällt, um den Bauherren die Möglichkeit offen zu lassen innerhalb der Gewerbegebietsfläche auch außerhalb von Baugrenzen freistehende Einzelgaragen errichten zu dürfen. Zudem beinhaltet die Erweiterung des Bebauungsplanes „Links der Nusplinger Straße“ eine planungsrechtliche Festsetzung zu Garagen sowie zu den überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie die entsprechenden notwendigen Abstandsvorschriften.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die befestigten Flächen, wie Verkehrsflächen und Zufahrten ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Aus Umweltschutzgründen werden hiervon solche gewerblich genutzten Grundstücke ausgeschlossen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden.

Aus ökologischen und stadtbildprägenden Gründen sind die unbefestigten Flächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Die Empfehlung bei freiwachsenden Hecken standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze aus der Pflanzliste 2 zu verwenden dient der attraktiven Gestaltung des Baugebiets.

Um die Verkehrssicherheit im öffentlichen Verkehrsraum gewährleisten zu können, müssen ausreichende Sichtverhältnisse geschaffen werden. Folgend darf die Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn 0,70 m nicht überschreiten. Des Weiteren sollten die Zu-/Ausfahrten von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Ebenso aus Verkehrssicherheitsgründen sowie zum Schutz des Landschaftsbildes werden beleuchtete Werbeanlagen aufgrund ihrer blendenden Wirkung nicht zugelassen.

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

Das Plangebiet wird bereits seit Jahren baulich genutzt. Angrenzend verläuft die Obere Bära, welche als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Natura 2000-Vorprüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

8. Flächenbilanz der Erweiterung

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches:	2.455,5
darin enthalten:	
Gewerbefläche:	2.012,5
Gewässerrandstreifen:	304,6
Fläche für PFG 1:	102,8
Fläche für PFG 2:	35,6

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Frank Schrott
Bürgermeister