

Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tieringen Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	9
5	Hinweise	10
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	13
7	Begründung	16
	Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang
	Natura 2000-Vorprüfung	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 6. Juni 2023

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 02.12.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 02.12.2022
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 12.12.2022	bis 16.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 12.12.2022	bis 16.01.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tübingen umfasst einen ca. 1,4 ha großen Teilbereich der rechtskräftigen 8. und 10. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ im Stadtteil Tübingen. Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teilbereich aufgehoben.

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tübingen 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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“

Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ dienen.

Ebenfalls zulässig sind Carports und Witterungsschutzmaßnahmen bei Übergängen zum angrenzenden Gewerbegebiet sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sofern diese auf den Dächern der Witterungsschutzanlagen oder auf den Dächern von Carports angebracht werden.

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Ebenso zulässig sind der Bau einer Energiezentrale und die Erweiterung des Wertstoffhofs.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie die Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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 § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ beträgt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 3,50 m.

Der Höchstwert der zulässigen Anlagenhöhe darf mit Belichtungselementen und mit Anlagen die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, um max. 1,50 m überschritten werden.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Anlagenhöhe ist je nach Anlagenseite die Höhenlage der zu der Anlage führenden Zuwegung heranzuziehen. Maßgebend ist die Höhenlage des Oberbodenbelags am Übergang von der Zuwegung zu der Anlage.

Gewerbegebiet:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt 10,0 m.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) von 813,50 m über NN als Höchstwert heranzuziehen. Dieser ist bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion zu bemessen.

Aus technischen Gründen darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 813.50 m über NN ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist generell zulässig.

Der Höchstwert der Gebäudehöhe darf mit Belichtungselementen (z. B. Oberlichtband mit RWA), Sheddächern, aufzugs- und lüftungstechnischen Anlagen sowie mit Anlagen die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, um max. 3,00 m überschritten werden.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäude- oder Anlagelängen von über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Dabei gilt die Baugrenze als Erweiterung der westlich und nördlich gelegenen überbaubaren Fläche.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangüberdachungen, Dachüberstände oder Ähnliches ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet und Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen sind ausschließlich im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zu- und Ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig.

9. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Trafostationen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zulässig.

Kabelverteilerschränke und Stromtrassen sind zu dulden.

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

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

Durch die Nähe der „Oberen Bära“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der dezentralen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des Gewerbegebiets zur schadlosen Beseitigung.

Die Oberflächenwässer werden zunächst geschlossen bis unter die L440 abgeleitet und sind danach im offenen Graben über ausreichende Retentionsflächen der Bära zuzuführen.

Als Alternative hierzu wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen zurückzuhalten.

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

Maßnahme 1 (M1)

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sowie eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung und Bewegungsmelder sind im Sondergebiet nicht zulässig.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der befestigten Flächen

Zufahrten sind als versiegelte Flächen anzulegen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 3 (M3)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferenflächen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind. Zudem ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

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

Vögel:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und der Gehölzentnahme

Neuntöter:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)

Anlage eines bis zu 6 m breiten Gehölzstreifens am nördlichen und östlichen Rand der geplanten Parkfläche.

Haussperling:

CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)

Installation von 4 Kolonienistkästen für Haussperlinge an das bestehende Gebäude.

12. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 und zwei heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Randliche Eingrünung

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) gekennzeichnete Grundstücksfläche ist mit standorttypischen Hecken- und Gebüschstrukturen zu begrünen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Da die Gebietseingrünung auch zur Minderung der Eingriffswirkungen auf den Neuntöter dient, muss bei der Pflanzung auf einen hohen Anteil an Dornsträuchern (insbesondere Dornen- und Beerensträucher wie Heckenrose, Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe, Brombeere u.a.) geachtet werden. Der Deckungsanteil der Gehölze sollte am nördlichen Rand des Parkplatzes bei ca. 60 % liegen. Die Gehölzdeckung im Bereich des östlichen Schutzstreifens sollte ca. 30 % der Fläche betragen und diese nicht überschreiten.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen Magerwiesen-Saatgutmischung begrünen und durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen (Mitte bis Ende Juni)) dauerhaft zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Düngung der Fläche hat sich an den Empfehlungen zur Bewirtschaftung einer FFH-Mähwiese des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) (Tonn & Elsässer 2016) zu orientieren.

Für die Ansaat und die Neupflanzung sind zertifiziertes heimisches Saatgut und Pflanzgut aus dem Ursprungsgebiet 13 („Schwäbische Alb“) bzw. dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Frank Schroft
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Sondergebiet:

AbN	--
GRZ	--
--	--
H	

AbN - Art der baulichen Nutzung
 GRZ - Grundflächenzahl
 H - Höhe der baulichen Anlage

Gewerbegebiet:

AbN	ZV
GRZ	--
BW	DF, DN
GH	

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

5 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

1. Wasserschutz

1.1 Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

1.2 Hangwasser

Das geplante Vorhaben befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen, verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr, mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet quartärer Weißjura-Hangschutt unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. Biotopschutz

Die nördlich angrenzenden FFH-Mähwiesen dürfen bei Erschließungs- und Bauarbeiten nicht als Lagerfläche oder für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.

6. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

7. Nebenbestimmungen zum Brandschutz

1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Für die Bemessung der Gesamtwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) in regelmäßigen Abständen (maximal 150 m, Betriebsdruck mindestens 1,5 Bar) erforderlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.

Sofern Gebäude mit einer Abschnittsfläche von > 2.500 m² möglich sind, müssen bis zu 192 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden vorgehalten werden (bei Gebäuden mit Abschnittsflächen zwischen 2.500 m² und 4.000 m² kann der Löschwasserbedarf gemäß der Industriebaurichtlinie im Zuge eines Brandschutzgutachtens nachgewiesen werden). Die Einbeziehung einer Sprinkleranlage im Gebäude ist bei der Betrachtung gemäß der Industriebaurichtlinie möglich.

2. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
3. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleitenden Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
4. Die öffentlichen / privaten Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen.

Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 6. Juni 2023

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tieringen umfasst einen ca. 1,4 ha großen Teilbereich der rechtskräftigen 8. und 10. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ im Stadtteil Tieringen.
Für den Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ gelten die im Nachfolgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften.*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachlänge von bis zu 7,50 m sind hiervon ausgenommen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung 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).

Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie sind generell zulässig und erwünscht.

1.2 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude und baulichen Anlagen sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sowie von hell eloxiertem oder blankem Metall ist möglichst zu verzichten. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Übersteigschützende Maßnahmen dürfen die max. zulässige Höhe um 0,80 m überragen.

Mit Einfriedungen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht oder der Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zur Befestigung des Hangs zulässig.

3.3 Oberflächenbefestigung

LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend an den Schmutzwasserkanal beziehungsweise über einen Leichtstoffabscheider an den Kanal anzuschließen.

Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, ist die Herstellung aus wasserundurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wasser gebundenen Decken, zulässig.

Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der befestigten Flächen ist mit 0,5 festgelegt.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Es wird empfohlen, eine Abgrenzung gegenüber wasserundurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Frank Schrott
Bürgermeister

Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

7 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 6. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	18
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	18
1.2	Ausgangssituation	20
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	21
3	Erschließung.....	22
3.1	Verkehrliche Erschließung	22
3.2	Energieversorgung	22
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	22
3.4	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	22
4	Übergeordnete Planungen.....	22
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	22
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten	23
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	26
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	28
8	Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Katzensteige“, 8., 10. und 11. Änderung	19
Abbildung 2: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen „Katzensteige“, 8. sowie 10. und 11. Änderung mit Darstellung der Ausweisungen aus der geplanten 12. Bebauungsplanänderung.....	19
Abbildung 3: Bestandsaufnahmen.....	20
Abbildung 4: Übersichtslageplan	21
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	21
Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013	23
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	23

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Katzensteige, 12. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Verlegung des Parkplatzes der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Stadtteil Tieringen zu schaffen. Die nach Südosten angrenzenden bestehenden Stellplätze sollen planungsrechtlich in eine gewerbliche Nutzbarkeit umgewandelt werden, um den Neubau einer Energiezentrale und die Erweiterung der gewerblichen Anlagen zu ermöglichen.

Die seit dem Jahr 1999 rechtskräftige 8. Änderung sowie die seit dem Jahr 2012 rechtskräftige 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ sehen für das Plangebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Parken sowie im östlichen Randbereich die Ausweisung einer privaten Grünfläche vor. Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes soll die private Grünfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ entwickelt werden. Durch den Bau des Wertstoffhofs und der Halle 6C werden etwa 110 bestehende Kfz-Stellplätze entfallen, sodass diese im Bereich des Firmenareals auf verfügbaren Flächen wiederhergestellt werden müssen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen Entstehung von neuen Arbeitsplätzen, werden im geplanten Sondergebiet zusätzlich noch 70 neue Kfz-Stellplätze geplant, um den Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten im Gewerbegebiet vollständig zu decken. Aufgrund der dichten Bebauung des Gewerbegebietes bestehen innerhalb des Plangebiets keine alternativen Standorte. Ebenso ist eine Verlagerung der Parkmöglichkeiten außerhalb des Gewerbegebietes nicht zielführend.

Der Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ umfasst ausschließlich die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne und tangiert im Südosten geringfügig eine außerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne liegende Wiese, die für die Anlage einer Ausfahrt benötigt wird. Somit werden etwa 45 m² von der außerhalb des Gebiets liegenden Wiese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Ein harmonischer Übergang zu der im Osten des Plangebiets vorhandenen Landschaft und der Waldfläche wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung des Pflanzgebots 2 (PFG 2) geschaffen. Mit der randlichen Eingrünung des Gebiets und dem allgemeinen Pflanzgebot 1 (PFG 1) soll das geplante Vorhaben möglichst naturnah gestaltet werden.

Die Erforderlichkeit zur Erweiterung des Gewerbegebiets begründet sich durch die Notwendigkeit im Gewerbegebiet eine Energiezentrale zu errichten, um Strom für den Eigenverbrauch zu produzieren und Wärme durch die Verwendung von regenerativen Energien zu erzeugen. Darüber hinaus werden Flächen zur Expansion benötigt, die bereits jetzt planungsrechtlich gesichert werden müssen, um auf den wachsenden Raumbedarf sofort reagieren zu können.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum geplanten Gewerbegebiet orientieren sich an den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“. Die bisher festgesetzte Baugrenze wird auf den Bereich des neuen Gewerbegebiets erweitert, um aneinandergebaute Anlagen oder durch Stege miteinander verbundene Gebäude zu errichten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige Sondergebiet teilweise in Gewerbegebiet umgewidmet. Für diesen Planbereich wird in der Nutzungsschablone ein „GE7“

festgesetzt. Des Weiteren ist eine Verschiebung der Knödellinie nach Westen erforderlich, um eine klare Trennung zu „GE1“ mit dem bestehenden Gebäudekomplex herzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenen Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha des Flurstücks 1142.

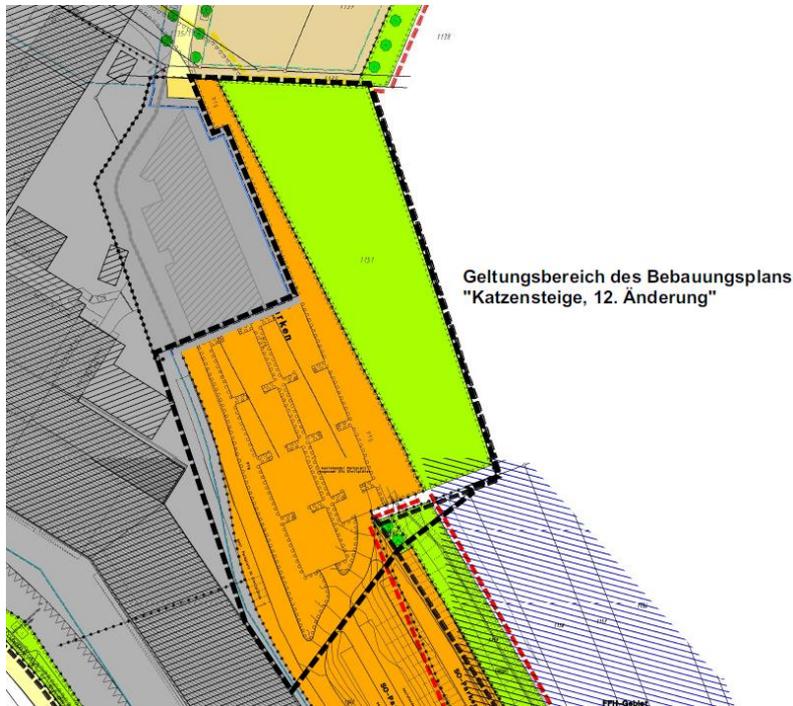


Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Katzensteige“, 8., 10. und 11. Änderung

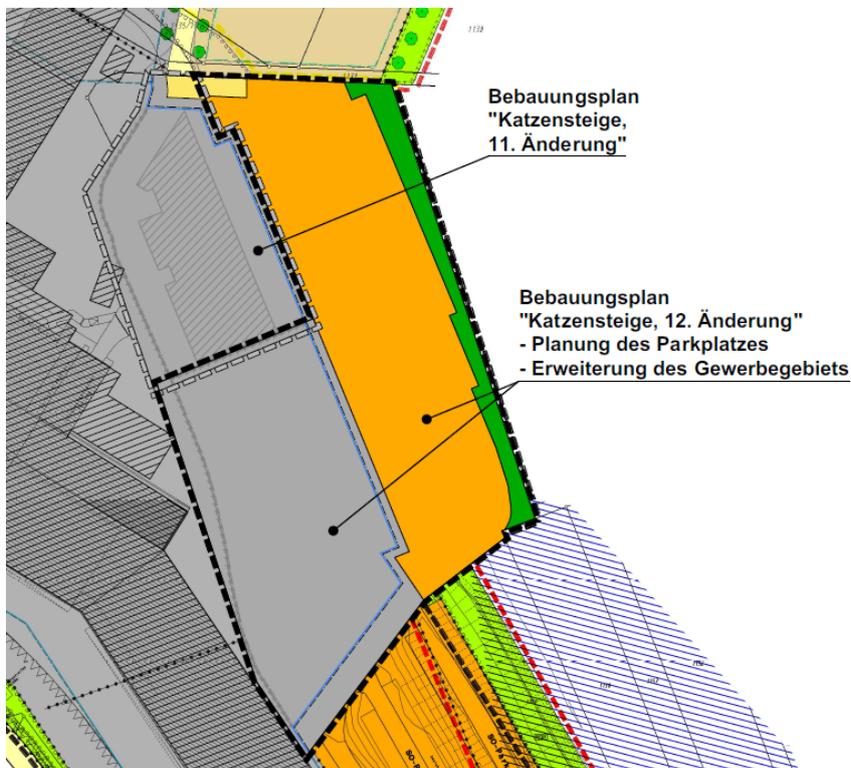


Abbildung 2: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen „Katzensteige“, 8. sowie 10. und 11. Änderung mit Darstellung der Ausweisungen aus der geplanten 12. Bebauungsplanänderung

1.2 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt östlich des Firmenareals Interstuhl und umfasst einen Teilbereich des Firmenparkplatzes sowie der an den Firmenparkplatz angrenzenden privaten Wiese.

Die nicht überdachten Stellplätze sind beidseits der Fahrgassen angeordnet. Zwischen den Parkplätzen sind Böschungstreifen mit Einzelbäumen vorzufinden.

Der große Gebäudekomplex einschließlich kleinerer Nebengebäude der Firma Interstuhl befinden sich westlich des Plangebiets. Nach Osten hin eröffnet sich eine freie Landschaft mit Waldflächen, die mindestens 30 m vom Plangebiet entfernt sind.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene etwa 5,50 m breite private Zufahrt sowie eine weitere im Süden gelegene Zufahrt zu den geschotterten Parkplätzen.

Das Gelände fällt zum Teil stark in die südwestliche Richtung ab. Die topographischen Gegebenheiten werden im Bestand durch Stufen, Rampen und Stützmauern überwunden.



Abbildung 3: Bestandsaufnahmen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ ist auf dem Flurstück Nr. 1142 des Firmengeländes Interstuhl geplant. Dieses befindet sich im Stadtteil Tieringen auf einer Höhe von 810 – 816 m ü. N.N.

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,4 ha und wird zum Teil als eine Parkanlage genutzt. Im östlichen Randbereich ist eine private Wiese vorzufinden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

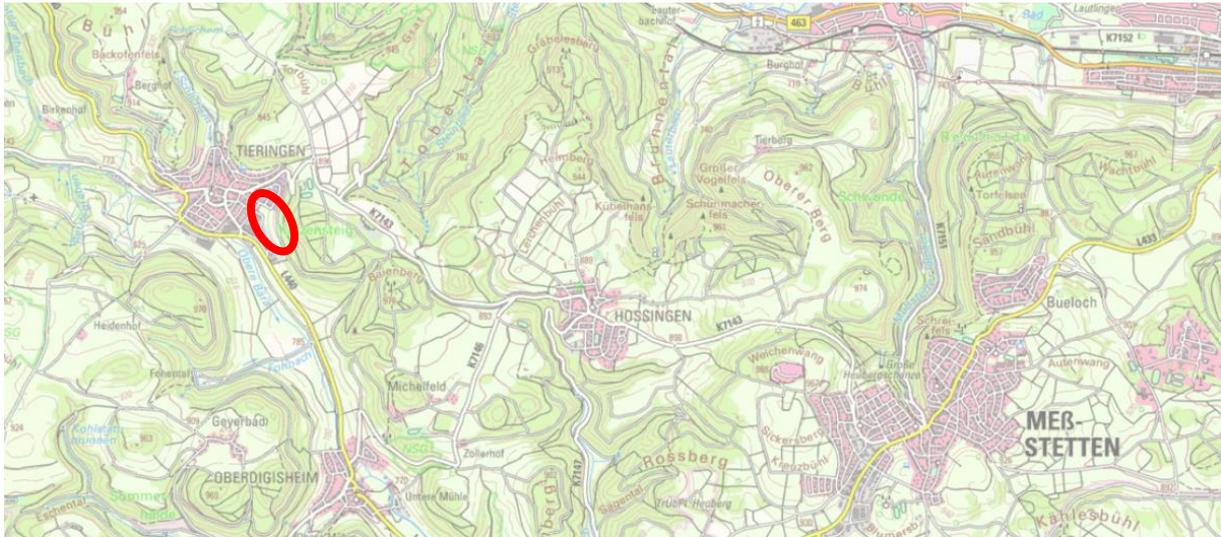


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

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



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die private asphaltierte Zufahrt ausgehend von dem Kreuzungsbereich der Bärastraße und der Straße Hinterwiese im Norden. Des Weiteren ist eine Zufahrt zu dem bestehenden Parkplatz der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Süden des Firmenareals vorzufinden, welche im Südwesten verkehrlich an die Brühlstraße anschließt.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung der Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das verschmutzte Abwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abzuführen.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Durch die Nähe der „Oberen Bära“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der dezentralen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Bebauungsplanerweiterung und des angrenzenden Außenbereichs zur schadlosen Beseitigung.

Die Oberflächenwässer werden zunächst geschlossen bis unter die L440 abgeleitet und sind danach im offenen Graben über ausreichende Retentionsflächen der Bära zuzuführen.

Das Sammeln und Zurückhalten des unverschmutzten Niederschlagswassers in ausreichend dimensionierten (Retentions-) Zisternen oder anderen für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers geeigneten Anlagen wird begrüßt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung innerhalb der Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt. Die geplanten Kfz-Stellplätze fallen in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

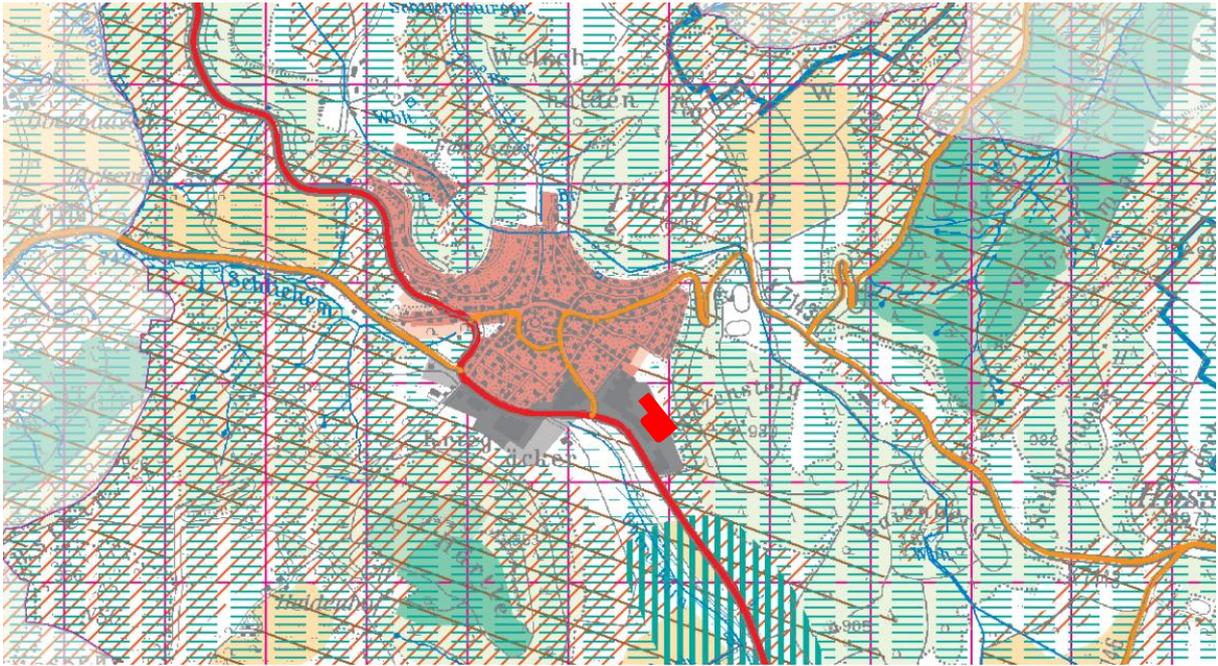


Abbildung 6: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche und Grünfläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

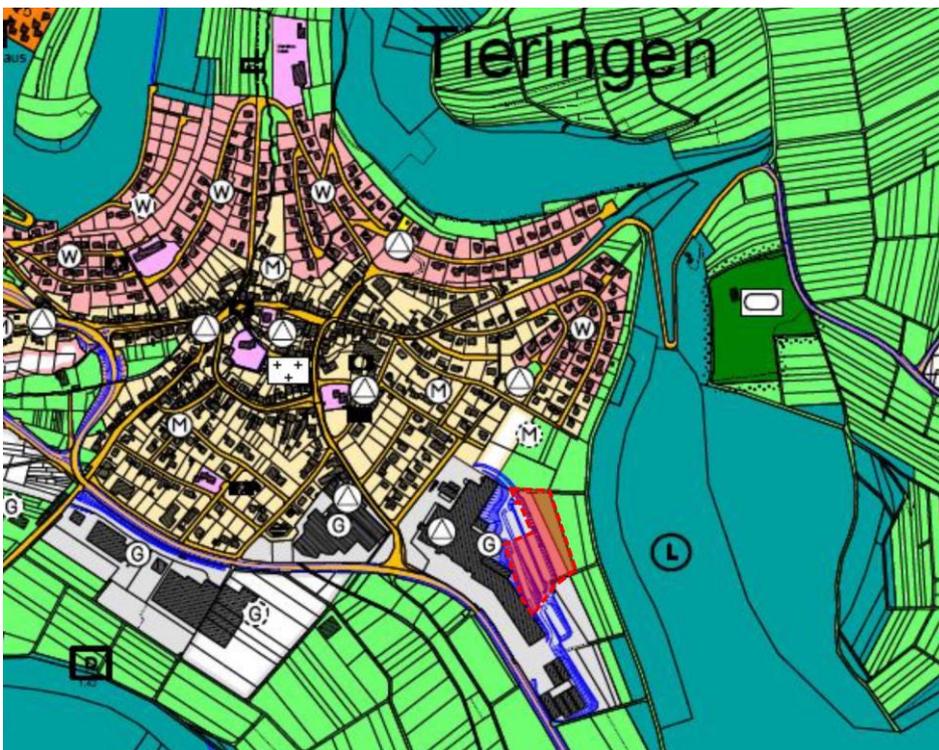


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Parkplatzes für Mitarbeiter der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG geschaffen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ dienen und im Sondergebiet Carports sowie Witterungsschutzmaßnahmen bei Übergängen zum angrenzenden Gewerbegebiet zugelassen werden. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen werden im Sondergebiet ebenso Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen, sofern diese auf den Dächern der Witterungsschutzanlagen oder auf den Dächern von Carports angebracht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Energiezentrale und der Erweiterung des bereits bestehenden Gebäudekomplexes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung darüber hinaus noch als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung (S. 16). Damit wird vorausgesetzt, dass die geplante Erweiterung des Firmenkomplexes und die Anlegung von neuen Kfz-Stellplätzen im Osten des Plangebiets vorwiegend dem Zwecke der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung dienen.

Im Gewerbegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Der Stadtteil Tieringen befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie die Vergnügungsstätten, werden innerhalb der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche nicht zugelassen, da diese mit den im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Nutzungen nicht vereinbar sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis der geplanten baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, die sich außerdem an den Vorgaben der BauNVO orientiert, soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Daher wird die Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ mit 0,6 und für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Um das Orts- und Landschaftsbild der angrenzenden Umgebung optisch nicht zu beeinträchtigen, wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets auf 3,50 m und innerhalb des Gewerbegebiets auf 10,0 m begrenzt. Die maximal zulässige Höhe von 10,0 m orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Der Höchstwert der zulässigen Anlagen- und Gebäudehöhe darf mit Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen und Belichtungselementen, Sheddächern, aufzugs- und lüftungstechnischen Anlagen je nach Art der baulichen Nutzung um bis zu 1,50 m im Sondergebiet bzw. 3,0 m im Gewerbegebiet überschritten werden.

Die Erweiterung der Baugrenze auf das geplante Gewerbegebiet begründet sich damit, dass in dem Gewerbegebiet neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen, um sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung erweitern zu können.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen oder Ähnliches werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Um ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen gewährleisten zu können, dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze nur bis zu 1,00 m überragen.

Um die Gewerbe- und Sondergebietsfläche optimal ausnutzen zu können bzw. Grenzbebauung für Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Carports auch außerhalb des Baufensters und somit innerhalb des gesamten Gewerbe- und Sondergebiets zulässig. Da es sich bei Garagen um räumlich geschlossene bauliche Anlagen handelt, werden diese ausschließlich im Gewerbegebiet zugelassen.

Die Verkehrsfläche wird als Fortführung der bestehenden Erschließung im Bereich der nördlich gelegenen Zuwegung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig und ist für den Betrieb unabdingbar.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken, Trafostationen und Stromtrassen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das im Gewerbegebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Eine Versickerung im Gewerbegebiet ist aufgrund der Überbauung nicht möglich. Von daher ist das unverschmutzte Regenwasser zu sammeln und dezentral abzuleiten.

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen wie Stellplätze ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen,

Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Zufahrten sind als versiegelte Flächen anzulegen.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sollen unbefestigte vegetationsarme Flächen ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird die Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und die Gehölzentnahme festgesetzt, sodass diese nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen. Dadurch soll eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase vermieden werden.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) dient der Anlage eines bis zu 6 m breiten Gehölzstreifens am nördlichen und östlichen Rand der geplanten Parkfläche. Dieser Schutzstreifen ist erforderlich, um die Störwirkung in unmittelbarer Nähe zum Brutstandort des Neuntöters zu vermindern.

Die CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) sieht zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang die Installation von 4 Kolonienkästen für Haussperlinge an das bestehende Gebäude der Firma Interstuhl vor, weil durch das geplante Vorhaben 4 Niststätten des Haussperlings verloren gehen werden.

Das Pflanzgebot PFG 1 dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung der unbebauten Bereiche und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Die zu pflanzenden Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Zudem soll mit der Umsetzung des Pflanzgebots PFG 2 eine randliche Eingrünung des Gebiets entstehen um nach Osten hin einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Landschaft und der Waldfläche zu schaffen. Des Weiteren stellt das PFG 2 eine Abgrenzung zum FFH-Gebiet dar.

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.

Als Dachformen werden Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° zugelassen. Dadurch werden der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudearchitektur zugesprochen, ohne von der Formgestaltung des bestehenden Gebäudekomplexes abzuweichen.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° und in Bezug auf Carports, Garagen und Nebenanlagen bei einer Dachlänge über 7,50 m auszu-

führen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Deshalb sind Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie generell zulässig und erwünscht.

Für eine möglichst städtebaulich- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie hell eloxierte oder blanke Metalle untersagt. Zudem dürfen grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien nicht großflächig verwendet werden.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Orts- und Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten und artenschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Stützmauern sind zur Befestigung des Hangs erforderlich und sind deshalb im gesamten Plangebiet zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen wird festgesetzt, dass LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen und über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern sind.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, herzustellen sind. Der maximal zulässige mittlere Abflussbeiwert der befestigten Flächen ist mit 0,5 festgelegt. Dies entspricht einer Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder einem Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten. Die Ausführung sollte möglichst ohne Fugenschluss erfolgen. Gesamtbetrachtet können durch die Festsetzungen die Bodenversiegelungen im Misch- und sonstigen Sondergebiet auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplans und werden im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB als Anhang der Begründung beigelegt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in ca. m ²
Größe des Geltungsbereiches	13.787
<u>darin enthalten:</u>	
Gewerbegebietsfläche	6.283
Sondergebietsfläche	6.583
Verkehrsfläche	89
Fläche für PFG 2	832

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schrott
Bürgermeister