

## Stadt Mössingen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben und Erschließungspläne und örtliche Bauvorschriften

# „Eschenstraße/ Haselweg“

Vorentwurf vom 29.06.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

# Textteil

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzgutachten (*folgt zum Verfahrensstand Entwurf*).

## 5 Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 beschriebene Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

## A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Werbetafeln, die dem Anschlag von Plakaten dienen.

**Ausnahmen** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls **nicht zulässig** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## A3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen ( $GH_{max.}$ ).

### A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

### A3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max.}$ )** in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die EFH ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann um +/- 0,30 m abgewichen werden. Die Gebäudehöhen beziehen sich dann auf die jeweils herauf- oder herabgesetzte EFH.

Die  $GH_{max.}$  wird zwischen der EFH und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächlich realisierten/ geplanten Höhen der baulichen Anlagen können auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) und solarer Strahlungsenergie um max. 1,00 m überschritten werden. Die haustechnischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) um mindestens 1,00 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte prozentuale Flächenbegrenzung nicht.

## A4 Bauweise

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

o: offene Bauweise.

## A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

## **A5.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten**

Bis zu einer Länge von 5,00 m dürfen die Baugrenzen überschritten werden

- von Terrassen bis zu 2,5 m

- von sonstigen untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) bis zu 1,50 m (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

## **A5.2 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A6 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur an den hierfür festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **A8.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser ist getrennt zu erfassen und an die öffentlichen Anlagen zur Regenwasserbeseitigung anzuschließen. Das häusliche Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Genehmigungsbehörde kann eine davon abweichende Regenwasserbeseitigung aus betrieblichen oder anlagenbedingten Gründen fordern.

## **A8.2 Zeitliche Beschränkung für den Abriss von Gebäuden und für Rodungsarbeiten**

Die Baufeldfreimachung und die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

## **A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege/ Zugänge/ Zufahrtsflächen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge oder Rasenpflasterbelag herzustellen.

## **A8.4 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen- und Glasdächern, sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

## **A8.5 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A9.1 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

**Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang (*folgt zum Verfahrensstand Entwurf*) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

**Pflanzzwang 2 (pz 2) – Straßenbegleitgrün**

Die mit pz2 gekennzeichneten Bereiche sind mit Stauden oder niedrig wachsenden, standortgerechten Arten zu gem. Pflanzliste im Anhang (*folgt zum Verfahrensstand Entwurf*) zu anzulegen und zu unterhalten.

**Pflanzzwang 3 (pz 3) – Wiesenfläche mit Obstbäumen**

Der mit pz3 gekennzeichnete Bereich ist mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen und Stauden, Sommerblumen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (im zeichnerischen Teil nicht verortet)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig.

# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1** Dachgestaltung

#### **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

#### **Dachdeckung**

Flach geneigte Dächer (0° - 10°) sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (s. Ziffer A8.4).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (s. Ziffer A3.3).

### **B1.2** Fassadengestaltung / Materialien

Für die Gebäudeaußenflächen sind folgende Materialien zulässig: Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B2** Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Oberkante Erdgeschoss zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenwerbung und Warenautomaten sind unzulässig.

## **B3** Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1** Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen/ öffentliche Fuß- und Radweg angrenzen, sind 0,5 m von der öffentlichen Verkehrs-



fläche zurückzusetzen und als gepflanzte lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Für die Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Laubgehölzen, begrünte Metallgeflechtzäune oder offene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,5 m (Hecken bis max. 1,8 m) zulässig.

### **B3.2 Stützmauern**

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind von der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,5 m zurückzusetzen. Dabei darf die Gesamthöhe bei aufgesetzter Bepflanzung oder aufgesetzter Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,5 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m zulässig. Soweit mehrere Stützmauern innerhalb eines Baugrundstückes gestaffelt angeordnet werden, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

## **B4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 1,0 Stellplatz  |
| b) Wohnungen von 40 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche                      | 2,0 Stellplätze |

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## C4 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Mössingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Mössingen, den	.....
 Martin Gönner, Bürgermeister	
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
 Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# **E ANHANG**

## **Pflanzliste**

*Folgt zum Verfahrensstand Entwurf*