

Textlicher Teil Bebauungsplan "Neubebauung Wilhelmstraße 41, 43, Metzgerstraße 24"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 7 (2) 3 BauNVO)
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken
- Wettbüros

Nach § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z), (§ 20 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Als Vollgeschoss anzurechnende Dachgeschosse sind zulässig, sofern die zulässige Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) von 7,5 m darf nicht überschritten werden.

Definitionspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Schnittkante Außenwand mit Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) von 16,0 m darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Gehweghöhe bzw. Geländehöhe im Bereich vor dem Gebäude.

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 1,0 nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO.

1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptgebäude nach Eintrag in der Planzeichnung.

- 1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und Nr. 14 (1) BauNVO)
Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Wegeverbindung ist mit einem zeitlich begrenzten 2m breiten Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) belastet.
2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Die typischen Eigenarten des Altstadtbildes - wie wechselnde Gebäudebreiten, unterschiedliche Gebäudehöhen, unregelmäßige Gebäudefluchten, Gliederung der Fassade, Ausbildung des Traufgesimses - muss bei der Gestaltung der Gebäude Berücksichtigung finden.
Auf dem Flurstück 184/2 (Metzgerstraße 24) ist der geplante Neubau als Gebäude mit nur einem Giebel zur Metzgerstraße zulässig.
- 2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper
Nach Eintrag in der Planzeichnung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 bis 55° zulässig. Das Satteldach muss auf beiden Seiten die gleiche Traufhöhe und einen Dachüberstand mit mindestens 30 cm sowie ein mindestens 25 cm vorstehendes Ortangesims haben. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Dachdeckung
Für Hauptbaukörper sind nur Dachdeckungen in den Farben rot, rotbraun zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Die Länge der Dachaufbauten /-einschnitte darf maximal 2,5 m betragen, wobei der Abstand von der Giebelwand und den Dachaufbauten untereinander mindestens 2,0 m betragen muss. Der Abstand von Traufe und First muss, in der Dachneigung gemessen, mind. 1,0 m betragen. Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) darf 1,50 m betragen. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen. Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend.
Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite entweder nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten bzw. Quergiebel zulässig. Bei mehreren Dachgeschossen sind Aufbauten bzw. Einschnitte nur in einem Dachgeschoss zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachgauben sich in das historische Stadtbild einfügen.
- 2.2 Grelle und reflektierende Materialien sowie großflächige Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech dürfen nicht verwendet werden. Die Gestaltung der Fassaden in Material und Farbe darf dem Charakter der Altstadt nicht widersprechen. Die Materialien und die Farbgebung sind mit der Stadt abzustimmen.
- 2.3 Fassadengestaltung Erdgeschoss
(1) Das Erdgeschoss ist so zu gestalten, dass es als Sockel des ganzen Gebäudes erscheint.
(2) Die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Fassadenteile müssen mit Pfeilern oder Wandflächen von min. 30 cm Breite mit einem Höchstabstand von 4 m unterteilt sein. An den Gebäudeecken müssen die Pfeiler oder Wandflächen mind. 50 cm breit sein. Größere Stützweiten bis zu 6 m sind zulässig, wenn die Summe der straßenseitigen Wandbreiten 20% der Gesamtfassadenbreite in anderer Anordnung erreicht.

(3) Schaufenster zum öffentlichen benutzten Verkehrsraum müssen an Wänden oder Pfeiler anschließen. Sie dürfen nur im Erdgeschoss angeordnet sein.

2.4 Fassadengestaltung Obergeschoss

(1) Die vorhandene plastische Wirkung durch Auskragungen, Fensterläden, Gesimse und dergleichen soll erhalten bleiben und bei Neubauten auf geeignete Weise wieder erreicht werden.

(2) Pro Geschoss darf die gesamte Fensterbreite höchstens $\frac{2}{3}$ der Wandbreite betragen. Die Fensterbreite muss mind. $\frac{1}{3}$ der Wandbreite betragen. Hervorhebung des Brüstungsbereichs oder der Wandflächen zwischen oder über den Fenstern ist nicht zulässig. Die Wandflächen sind einheitlich zu behandeln.

(3) Fensterbänder sind nicht zulässig, die Höhe der Fenster muss deutlich größer als deren Breite sein, damit sich ein stehend rechteckiges Format ergibt mit einer Wand- und Pfeilerstärke von mind. 25cm Breite. Fenstergruppen mit bis zu drei Öffnungen mit geringeren Pfeilerstärken sind möglich, wenn neben ihnen geschlossene Wandteile von mind. 1 m Breite ausgeführt werden.

(4) Die Fensterbrüstung muss als Wandfläche zwischen der Oberkante und des darunterliegenden Fensters und der Fensterbank mind. 110 cm hoch sein.

(5) Ausnahmen für einzelne Fenster innerhalb einer Fassade sind möglich.

(6) Ausnahmsweise können zur Straßenabgewandten Seite bodentiefe Fenster ausgeführt werden, um für Wohnnutzungen im OG eine gute Belichtung/ Belüftung zu gewährleisten.

(7) Ausnahmsweise kann die Fensterbreite den Wert von $\frac{2}{3}$ der Wandbreite überschreiten, bei notwendigen Fenstern in Wohnräume und bei Fensterfläche die geringer als $\frac{1}{5}$ der Wohnraumgrundfläche, bei einer Raumtiefe von max. 6.50 m. Das gleiche gilt für gewerbliche Räume, wenn behördliche Vorschriften und Auflagen anders nicht erfüllt werden können.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken und dürfen höchstens 70 % der Gebäudebreite lang und 45 cm hoch sein. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen bis zu 70 cm hoch sein, wenn die erlaubte Länge proportional zu dem erhöhten Maß unterschritten wird.

Pro Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage je Ladengeschäft zulässig.

Ausnahmsweise kann im Bereich der Brüstungszone des 1.OG ein Stechschild mit einer Größe von max. 80 cm Höhe und einer Ausladung von max. 90 cm angebracht werden, wenn an dieser Fassadenseite die Länge der Werbeanlagen max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Sie dürfen nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

3. Kennzeichnung

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „AS Wilhelmstraße 41“ (ehemalige Gerberei und Schlosserei), der im Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 04035 geführt wird. Bei der Bewertung für den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ wurde der Handlungsbedarf „B (Belassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ ermittelt. Diese Einstufung bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei Ausmaßmaßnahmen können jedoch erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten werden entsprechende Bodenuntersuchungen empfohlen und eine Neubewertung der Fläche ist in Absprache mit dem LRA durchzuführen und zu dokumentieren.

Die Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

4. Hinweise/Empfehlungen

4.1 Denkmalschutz (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. Ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin:

Dr. Beate Schmid, beate.schmid@rps.bwl.de; Tel.: 07071 757-2449) zu melden. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichte, 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. 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.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass das ursprünglich 1299 erbaute und nun abgebrochene Gebäude teilweise unterkellert war. Im Boden dürften sich daher Reste dieses Gebäudes sowie möglicherweise ältere Siedlungsstrukturen erhalten haben. Vor einer Neubebauung ist eine flächige archäologische Untersuchung deshalb unabdingbar.

4.2 Geologie

Nach ingenieurgeologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Verbreitungsbereich von bindigen Talfüllungen der Echaz, die bituminöse Ton- und Mergelsteine (Ölschiefer) der Posidonien-schiefer- und Jurensismergel – Formation sowie ggf. Tonsteine der Opalinuston – Formation überdecken. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Die Mächtigkeit der quartären Sedimente beträgt mehr als 4 Meter. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Im Talbereich ist von einem hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserstand auszugehen. Die bindigen Talfüllungen der Echaz können stark setzungsfähig sein und zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigen. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei tief geführten Gründungen in den anstehenden Ölschiefer können bei dessen großflächiger Überbauung/ Versiegelung und Austrocknung gravierende Baugrundhebungen infolge Gipskristallisation auftreten. Wegen des erhöhten Baugrundrisikos wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein in der Ölschiefer – Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4.4 Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG. Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen Veränderungen an den Gebäuden müssen vor allem die Dachstühle der Gebäude auf Fledermausarten hin untersucht werden. Eine Begehung sollte im Frühjahr bzw. Sommer erfolgen. Bauliche Veränderungen an den Gebäuden müssen entsprechend den Ergebnisse der Begehung terminiert und – falls Fledermausvorkommen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten
6. Fläche des Plangebietes ca. 1.184 m²
7. Aufhebung bestehender Festsetzungen
Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:
 - Teilbereich von Bebauungsplan „Altstadt 1“ in Kraft am 31.08.1979 (Reg.Nr. I 150)
 - Teilbereich von Bebauungsplan „Altstadt 7“ in Kraft am 12.01.1996 (Reg.Nr. I 150/10)