

Gemeinde Mötzingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Burggärten“

vom 10.01.2017

Beschleunigtes Verfahren 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung.
- Artenschutzrechtliches Gutachten „Städtebauliches Konzept „Burggärten“, Gemeinde Mötzingen, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Untersuchung der Tiergruppe Reptilien, Bericht, Ökologie Planung Forschung, Diplom-Geograph Matthias Gühler, Dipl.-Biol. Carola Hörmann, Ludwigsburg, 12.10.2015“.
- Archäologische Sondierung, Bericht über eine archäologische Sondierung im Bereich des Baugebietes „Burggärten“ in Mötzingen, Michael Weihs M.A. Büro Weihs, Altenriet, Oktober 2016.

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 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

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

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Erotik Betriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen).

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen (bezogen auf festgesetzte EFH).

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO im Teilbereich **A** bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8, in den Teilbereichen **B**, **C** und **D** bis zu 0.6, überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)**, der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** und der **minimalen Traufhöhe (TH min.)** in Verbindung mit der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die festgesetzte **EFH** entspricht der Oberkante des Rohfußbodens und darf von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zahl um maximal +0,30 m oder -0,50 m abweichen. Die zulässigen maximalen Höhen beziehen sich dann auf die tatsächlich geplante EFH.

Die maximale und minimale **Traufhöhe (TH max. / TH min.)** werden zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. **TH min.** gilt dabei als **Mindestmaß**.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** wird zwischen der EFH und dem First gemessen.

A3 Bauweise

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

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen



offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.



offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Werden Gebäude mit mehr als zwei (2) Wohneinheiten errichtet, darf von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinie um maximal 2,0 m abgewichen werden.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

A4.1 Terrassen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Hauptanlage zählende Terrassen dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,00 m überschreiten.

A4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit maximal zwei geschlossenen Seitenwänden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie festgesetzten Bereichen (Ga) zulässig.

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. (Siehe hierzu auch **Ziffer A8.2 und 0**).

A4.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 30 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf eine (1) beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersmitte“ wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

A6.2 Fuß- und Radweg

Auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg „Weg 1“ ist motorisierter Verkehr ausschließlich zur Wartung, Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche sowie der darin verlaufenden technischen Infrastruktur zulässig.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A7.1 Öffentliche Grünfläche „Brühlwässerle“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der Verlauf des „Brühlwässerle“ als Wasserfläche zulässig.

Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind öffentliche Stützmauern (ohne Höhenbeschränkung), bauliche Anlagen zur Böschungssicherung sowie Sitzbänke und Sitzstufen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in das „Brühlwässerle“ abzuleiten.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht über den Schmutzwasserkanal entwässert werden.

(Zur Dimensionierung der Zisternen siehe Örtliche Bauvorschriften **Ziffer B6**).

Dachdeckungen

Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen, alternativ ist eine seitliche Versickerung in nicht überbauten privaten Flächen zulässig. (Siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften unter **Ziffer B6**).

A8.3 Begrünung der Dächer von Garagen und Carports

Flachdächer (0° bis 15°) von Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde Mötzingen, der Ver- und Entsorgungsträger und der Angrenzerflurstücke 107/15 (Bondorfer Straße 14) und 104/3 (Brühlstraße 6) zu belasten.

A10 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)

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung – Habitatbaum

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Habitatbaum ist vor Abgang zu schützen.

Sollte sich eine Rodung aus schwerwiegenden Gründen nicht vermeiden lassen, muss dieser im Zeitraum von Anfang März bis Ende November auf Vorkommen von Fledermäusen und im Zeitraum vom 10. März bis 01. August durch qualifiziertes Fachpersonal untersucht werden. Gegebenenfalls müssen präsenzte Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Als Kompensation für den Entfall des Habitatbaumes sind zwei Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie zwei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

Die Handlungsempfehlungen und –maßnahmen des Artenschutzgutachtens („Städtebauliches Konzept „Burggärten“, Gemeinde Mötzingen, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Untersuchung der Tiergruppe Reptilien, Bericht, Ökologie Planung Forschung, Diplom-Geograph Matthias Güthler, Dipl.-Biol. Carola Hörmann, Ludwigsburg, 12.10.2015“) sind zu beachten.

Pflanzbindung – Gehölzstrukturen

Der im Geltungsbereich des Plangebietes bestehende Gehölzbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Baubedingte Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Entfallende Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Dazu sind heimische Laubbäume (z. B. Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (z. B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) zu verwenden.

A10.2 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

Am festgesetzten Standort, der um bis zu 3,00 m verschoben werden kann, ist ein Baum gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 10 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

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 sowie Garagen und Carports.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf die „Satzung zur Änderung diverser Bebauungspläne bezüglich der Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten und Quergiebeln vom 01.07.2003“ wird verwiesen. Diese findet hier uneingeschränkt Anwendung.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.3 Hauptfistrichtung

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfistrichtungen. Von diesen kann um +/- 5° abgewichen werden.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

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

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 sind als blickoffene Zäune oder als lebende Einfriedungen (auch mit eingezogenen Zäunen), bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über geplan-tem Gelände zulässig.

Grenzen Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg sind Einfrie-dungen mindestens 0,50 m ab Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Zufahrten zu privaten Stellplätzen dürfen nicht durch Abschränkungen jeglicher Art gegen die öffentlichen Flächen abgegrenzt werden.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Zur bautechnischen Herstellung und Sicherung von privaten Erschließungswegen sind Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Werden an Grundstücksgrenzen Einfriedungen gem. **Ziffer B3.1** auf Stützmauern errichtet beläuft sich die maximale Gesamthöhe auf 1,50 m. Dies gilt auch für Stützmauern zur Herstellung und Sicherung von privaten Erschließungswegen.

Stützmauern für fußläufige Kellerabgänge sind zulässig und bleiben von den oben genannten Festsetzungen unberührt.

B3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen des bestehenden Geländes sind bis maximal 2,00 m zulässig. Abgrabungen bis maximal 0,50 m unter Bestandsgelände.

Böschungen zu Stützmauern gem. **Ziffer B3.2** dürfen eine maximale Stei-gung/Neigung von maximal +/-30 ° aufweisen.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Mehr als zwei Außenan-tennen pro Gebäude sind unzulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: größer oder gleich 2 m³ pro 100 m² zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Gedrosselte Abflussmenge: 0,15 l/s pro 100 m² zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Nennabfluss der Drossel darf bis zu +/- 20 % vom errechneten Wert abweichen.

Bei wasserdurchlässigen Belägen gem. planungsrechtlicher Festsetzungen **Ziffer A8.2** ist eine dauerhafte Durchlässigkeit von 300 l/(s*ha) sicherzustellen. Bei Pflastersystemen ist hierfür eine anfängliche Durchlässigkeit von 600 l/(s*ha) maßgeblich.

B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Ziffern B3 (Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen) dieses Bebauungsplanes, zuwider handelt. Gemäß §75 Abs. 4 LBO können Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) den Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen), die sich aus dem untergelagernden Oberen Muschelkalk hochpausen, sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versicherung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, den Tiefbrunnen Hailfingen und den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar (LUBW-Nr. 105, Landkreis Tübingen). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.

C5 Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des „Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereiches Mötzingen“ (Archäologische Verdachtsfläche / Prüffall, 1M): Nördlich angrenzend befindet sich die „Abgegangene (Wasser)Burg / Schloss Mötzingen“ (Prüffall 4M), das 1581/83 wohl an der Stelle der einstigen Wasserburg neu errichtet wurde. Mitte des 20. Jahrhunderts sollen südlich des Schlosses noch Reste eines Grabens, der vermutlich noch der ehemaligen Burg zuzurechnen sein dürfte, erkennbar gewesen sein. In der historischen Flurkarte von 1829 sind südlich des Schlosses zwei Teiche und eine mauerartige Umfassung zu erkennen, die wohl der alten Schlossanlage und möglicherweise auch Relikt der hier vermuteten Burg waren.

Mittlerweile durchgeführte archäologische Sondierungen ergaben keine Hinweise auf relevante archäologische Befunde (auf den Bericht des Büro Weihs, Altenriet, Oktober 2016 wird verwiesen).

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

C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

C7 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Auf die Nutzung vorgenannter Energie- und Solartechnik wird hingewiesen.

C8 Schichtwasser

Im Plangebiet kann oberflächennahes Schichtwasser vorkommen. Bei neuen Baumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, im Vorfeld das Gebiet hydrogeologisch (Schichtwasser) untersuchen zu lassen.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht über den Schmutzwasserkanal der Gemeinde entwässert werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	23.06.2016
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	14.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.06.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	04.07.2016 - 05.08.2016
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	05.07.2016 - 05.08.2016
Erneuter Auslegungsbeschluss des geänderten Planentwurfes durch den Gemeinderat	25.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB	10.11.2016
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB	21.11.2016 - 22.12.2016
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. 3 BauGB	21.11.2016 - 22.12.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Mötzingen, den
Marcel Hagenlocher 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

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumannii"	Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platiphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Zusätzlich: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge,
jeweils regionaltypische Arten (als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen).

Kleinkronige Bäume, Gehölze

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus</i>	(in Sorten)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel

Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen); Pflanzengröße: mind. zweimal verschult

<i>Acer campestre</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum, uva-crispa</i>	Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Extensive Wiese (Empfehlung für die Hausgärten)

Basismischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden:

Gräser:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Avena pubescens</i>	Weichhaarige Trespe
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaut-Gras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer

Kräuter:

<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Heracleum sphondyleum</i>	Bärenklau
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Schmalblättriger Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesenbocksbart
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Aussaat- und Pflegehinweise:

Herkunft des Saatguts aus der Region (Heublumensaat)

Einsaat im Herbst oder im zeitigen Frühjahr

Aussaatmenge: 5 - 6 g / qm

- Schnitt: 2x /Jahr für Wiese und Obstbaumwiese (1. Schnitt: nach Abschluss der Gräserblüte Ende Juni / Anf. Juli, 2. Schnitt: Ende September)

Schnittgut aus den Wiesen trocknen (Selbstaussaat wird gefördert), Heuabfuhr, kein Mulchen, keine Stickstoffdüngung.

Kletterpflanzen (Empfehlung für Fassadenbegrünung)

<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera in Sorten</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus in Sorten</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen