

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2", Stadtteil Söflingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017(GBl.S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017(BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3 Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen sind nicht zulässig.

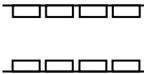
1.1.1.4 Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2 **z.B. FH max.
= 505,10** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

- 1.2.3 **z.B. TH max.** Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in m
= **500,85** (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
- 1.2.4 **OK max.** Höhe der baulichen Anlagen : als Höchstgrenze in Metern ü.NN (Höhen im neuen System) (§
= **496,00** 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenzen
- 1.4.1.1 Untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,00 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 3,0 m sind.
- 1.4.2 Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche:
- 1.4.2.1  Flächen für Abstellflächen für Fahrräder und Müll.
- 1.4.2.2  Flächen für Kellerräume bzw. Technikräume im Untergeschoss.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 1.5.1  Flächen für Carports.
- 1.5.1.1 Carports sind im Geltungsbereich ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.6.1  Hauptfirstrichtung
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.7.1  Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.8 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.8.1  Leitungsrecht zugunsten des Flst. Nr. 1238/6

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1



Zu erhaltende Bäume

1.9.2



Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenliste 1 (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

1.9.3

Artenliste 1 – Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> ‘Atropurpureum’	Purpurahorn
<i>Fraxinus excelsior</i> Westhof's Glorie	Stadtesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia pallida</i>	Kaiserlinde
<i>Prunus avium</i> ‘Plena’	Gefüllte Vogel-Kirsche
<i>Malus spec.</i>	Zieräpfel in Sorten
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen i. S.
<i>Sorbus x intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

1.9.4

Artenliste 2 – Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Spirea spec.</i>	Spiree in Sorten
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie in Sorten
<i>Philadelphus</i>	Pfeifenstrauch in Sorten

1.9.5

Die oberirdischen Bereiche der Untergeschossdecke sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm.

1.9.6 Flachdächer mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind extensiv zu begrünen.

1.10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (agl) Ulm mit Stand Mai 2018 erarbeitet. Hierbei wurden folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich europarechtlich geschützter Arten und zur allgemeinen Minderung der Eingriffsfolgen in Lebensräumen vorgeschlagen:

1. Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Tätigkeit der ökologischen Baubegleitung muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung der Natur-/Artenschutzbelange umfassen. Weiterhin bestehen u. a. auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der unteren Naturschutzbehörde. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.
2. Die Baufeldräumung und Abriss des bestehenden Gebäudes sollen außerhalb der Brutsaison erfolgen (von 1. Oktober bis 28. Februar). Das bestehende Gebäude ist vor Abriss hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Negativnachweis kann das Gebäude im Oktober abgerissen werden. Werden Fledermäuse gefunden, dann ist ein separates artenschutzrechtliches Vorgehen mit Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.
3. Die Lagerung von Baumaterial und Bauschutt aufgrund der Bauausführung ist außerhalb der nordwestlichen Grünfläche vorzusehen.
4. Erhalt von zwei vorhandenen Bäumen.
5. Als kompensierende Maßnahme ist das Totholz der gefallenen Obstbäume und Efeu für einen Pavillon oder eine Pergola zu verwenden. Dies soll auf der Freifläche integriert werden.
6. Bereitstellung von zwei Vogel- und Fledermauskästen bei Sicherstellung einer 10-jährigen Wartung.
7. Dachbegrünung der Carports (extensiv und intensiv).

1.11 BODENSCHUTZ

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

1.12 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden

hydrologischen 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.13 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Gebäudeniveaus entsprechend der Darstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der Bauvorlage im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.12.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3 z.B. x 495,05 Wesentliche Bestandshöhenkoten in Meter über Normalnull im neuen System

1.12.4 z.B. ~~x~~ 496,60 Bezugshöhe des Gebäudezugangs in Meter über Normalnull im neuen System

1.12.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

1.13.1	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
	Bauweise	Dachform	

2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO-BW)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 **SD** Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°

2.2 Freiflächen und Einfriedungen

2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 anzulegen.

2.3 Müllbehälter

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhäusen.

3 HINWEISE

- 3.1 Gar bestehende Bebauung (Garagen)
- 3.2 WGhs bestehende Bebauung (Gebäude)
- 3.3 1238/1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4 Hinweis zur Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüffalls „Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann. Der heute völlig verschwundene und überbaute Ziegelstadel lag südlich des Maienwegs zwischen Gärtnerweg und Waidstraße sowie nördlich des Maienwegs zwischen diesem und der Harthäuser Straße.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesamt für Denkmalpflege regt an frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten. Sollten sich hierbei archäologische Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Planungsträger finanziert werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.