

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Stadtteil Mitte

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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 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. Innerhalb des WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.2. Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Zugänge und Zufahrten, Technik- und Kellerräume sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.3. **z.B. OK = 496,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante OK max. = 496,0 m ü.NN darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

### 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.  Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Vordächer, Lichtschächte, Stützmauern) sowie Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze) dürfen die Baugrenze entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überschreiten.

#### 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

#### 1.6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.6.2. Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

#### 1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

#### 1.8. BAULICHER SCHALLSCHUTZ ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

- Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 22 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

*Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

#### **Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB**

*Hinweis: Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 4760 mit beträchtlichen Erschütterungsimmissionen zu rechnen. Es ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen bzw. durch Messungen zu belegen, dass die in der DIN 4150, "Erschütterung im Bauwesen - Teil 2: Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte eingehalten werden.*

## **Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze**

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

### **1.9. ARTENSCHUTZ**

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### V1: Vögel und Fledermäuse:

Die Entfernung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

#### V2: Mauereidechse

Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich des Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden (s. Tabufläche Abb. 3). Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereidechsen aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbedingt ab Anfang April). Die Freigabe muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

#### V3: Mauereidechse

Erstellung eines Amphibienzaunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

### **1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Gebäudehöhen

#### 1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplans.

### **1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>WA</b>	<b>-</b>
<b>0,7</b>	<b>0</b>

Art der baul. Nutzung	<b>-</b>
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. FD Flachdächer begrünt
- 2.1.2. Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

### 2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

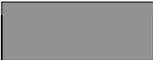
### 2.3. WERBEANLAGEN

- 2.3.1. Pro Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des Erdgeschosses angebracht werden.
- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.4. MÜLLBEHÄLTER

- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in das Gebäude zu integrieren.

## 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  abzubrechende Bebauung
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

### 3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) 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, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

### 3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

**3.7. GEBÄUDEGESTALTUNG**

Material und Farbe der Fassaden werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

**3.8. AUFHÄNGEN VON NISTHILFEN**

An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollen an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.