

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wohnquartier am Lettenwald", Böfingen

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Im Teilgebiet WA 5 sind im Bereich der Überschneidung der Abstandsflächen keine Wohnungen zulässig.

1.1.1.2. In den Teilgebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind vom EG bis zum IV. OG im Bereich der Überschreitung der Abstandsflächen (Reduzierung der Abstandsflächen siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 2.1.3.) keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Die Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sind abgewandt von dem Bereich mit den reduzierten Abstandstiefen zu orientieren.

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2.  Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude

1.1.3.  Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

1.2.1. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl in den Gebieten WA 2 - 5 kann durch die Grundfläche für die Anlage von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **z. B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Staffelgeschosse dürfen mit max. 3/4 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses errichtet werden.

1.2.2.1. Die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Zusätzliche Ebenen als nicht ausgebildete Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO BW sind nicht zulässig.

1.2.3. Zulässige Höhen der baulichen Anlagen als Höchstgrenzen in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

In den Gebieten WA 1 ist die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen von der Breite der Grundstücke abhängig.

	Geschosse	OK max.	min. Grundstücksbreite
WA 1	II	9,50 m	9,00 m
	III	12,00 m	13,50 m
WA 2	V	17,00 m	
WA 3	VIII	26,00 m	
WA 4	XIV	45,00 m	
WA 5	III	12,00 m	

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Gebäudeseite zur Verkehrsfläche.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Zulässig ist eine offene Bauweise und eine einseitige Grenzbebauung.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze










### 1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

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

1.5.1. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige OK der Tiefgaragendecke einschließlich Aufbau darf max. 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

### 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.6.3.  Öffentlicher Gehweg
- 1.6.4.  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.6.5.  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.6.6.  Verkehrsgrün
- 1.6.7.  Fläche für Straßenbahn
- 1.6.8.  Querung Straßenbahn
- 1.6.9.  Haltestelle Straßenbahn


### 1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN *(optional)*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1.  Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

**1.8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1.  Öffentliche Grünfläche

1.8.2.  Spielplätze ohne Standortfestlegung

**1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1.  Lärmschutzwand

1.9.2.  Durchgang für Fußgänger in der Lärmschutzwand

**1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


1.10.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20l/m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.10.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Ersatzweise kann das anfallende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen versickert werden.

**1.11. GRÜNORNDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1.  Straßenbäume mit standörtlicher Bindung  
Pflanzgröße mind. H 3xv STU 18/20 cm  
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.11.1.1. Verkehrsgrünflächen

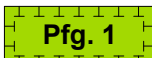
Für Straßenbäume sind Vegetationsflächen mit folgenden Mindestgrößen anzulegen:  
10 m<sup>2</sup> je kleinkronigem Baum,  
15 m<sup>2</sup> je großkronigem Baum.  
Verkehrsgrünflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

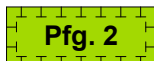
Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste entsprechend Punkt 3.4 der Hinweise zu bepflanzen.

1.11.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes)

Die dargestellten Flächen sind entsprechend der gekennzeichneten Pflanzgebote zu bepflanzen und im Hinblick auf die angegebenen Entwicklungsziele zu bewirtschaften.

1.11.3.1.  Pflanzgebot 1  
Entwicklungsziel Waldmantel oder Gehölzgruppe mit vorgelagertem Krautsaum, dichte Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 1 und 2 und mit Bäumen der Artenliste 3, zu bepflanzen sind 65 bis 85% der dargestellten Fläche in zusammenhängenden Pflanzflächen, Pflanzraster 0,5 Gehölze je m<sup>2</sup>, Anteil der Baumarten 10 - 15%. Nicht bepflanzte Flächen sind als Gras/Krautsaum anzulegen und als solcher dauerhaft zu erhalten.

1.11.3.2.



#### Pflanzgebot 2

Entwicklungsziel mit Bäumen und Sträuchern gestaltete Übergangszone zwischen Stadt und Agrarlandschaft, lockere Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 1 und Bäumen der Artenliste 3 zu bepflanzen sind 30 bis 50% der dargestellten Fläche in zusammenhängenden Pflanzflächen oder als Solitärpflanzungen, Anteil der Baumarten 3 - 5%. Nicht bepflanzte Flächen sind als kräuterreicher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften.

#### 1.11.4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können Fußwege, Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote in dezentraler Verteilung errichtet werden.

#### 1.11.5. Sonstige Pflanzgebote

##### 1.11.5.1. Tiefgaragendecken

Sind erdüberdeckt mit mindestens 50 cm durchwurzelbarer Bodenschicht herzustellen.

##### 1.11.5.2. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist als beidseitig dauerhaft begrünte Wand herzustellen.

##### 1.11.5.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit Ausnahme von Dachterrassen und begehbaren Flachdächern extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

#### 1.11.6. Artenlisten für die Pflanzgebotsflächen

##### 1.11.6.1. Artenliste 1 - Sträucher:

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Hasel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Sambucus nigra* - Holunder

*Viburnum lantana* - wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

##### 1.11.6.2. Artenliste 2 - Sträucher für Waldmantel

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Hasel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Malus sylvestris* - Holzapfel

*Prunus spinosa* - Schlehdorn

*Rosa canina* - Hundsrose

*Sambucus nigra* - Holunder

*Sambucus racemosa*

*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

##### 1.11.6.3. Artenliste 3 - Kleinkronige Bäume

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

Mindestpflanzgröße H oder Stb.3xv StU 14/16 cm

(Ausnahme Waldmantelbepflanzung: Heister mind 250 cm hoch)

##### Artenliste 3 - großkronige Bäume

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Fagus sylvatica* - Rotbuche (nicht geeignet in Hof- und Straßenräumen)

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Fraxinus excelsior* Westhoffs Glorie - Stadtlesche (nur für Baugrundstücke)

*Juglans nigra* - Walnus (nicht geeignet an Verkehrsflächen)

*Quercus robur* - Stieleiche

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Tilia cordata* - Winterlinde (nicht geeignet zur Überstellung von Parkplätzen)

Mindestpflanzgröße H oder Stb.3xv StU 14/16 cm

**1.12. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.12.1. Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 2572 der Gemarkung Beimerstetten.



1.12.1.1.



Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Mischwaldes mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 1,25 ha. Der Aufwertungsfaktor wird mit 2 Stufen angesetzt.

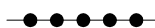
**1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.13.1.



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

1.13.2.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

**1.14. NUTZUNGSSCHABLONEN**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

Füllschema der Nutzungsschablone

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

**2.1. Abstandsflächen (§ 6 Abs. 4 und § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

2.1.1. Innerhalb des Gebietes WA 1 muss mindestens 1 h Abstand zur inneren Grundstücksgrenze eingehalten werden.

2.1.2. Innerhalb der Gebiete WA 3, WA 4 und WA 5 können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen bis auf den Wert von 0,3 der Wandhöhe reduziert werden.

2.1.3. Innerhalb der Teilgebiete WA 2.1 und WA 3.1 sowie WA 4.1 und WA 5 kann der Mindestabstand zwischen den Gebäuden bis auf 10,00 m reduziert werden. Auf jedem Grundstück muss ein Mindestabstand vom Gebäude bis zur Grundstücksgrenze von 2,50 m gewährleistet werden.

- 2.1.4. Auf den Grundstücken in den Teilgebieten WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 4.1 ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zu den blockinternen Grundstücksgrenzen bis auf den Mindestabstand von 2,50 m zulässig.

## **2.2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1. Einfriedungen sind gegenüber öffentlichen Grünflächen und zwischen den Baugrundstücken der Wohnbauflächen WA 1 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## **3. HINWEISE**

### **3.1. 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.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

### **3.2. Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.3. Freiflächengestaltung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist für die Gebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

Dabei sind folgende Inhalte beizufügen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation einschl. Dach- und Fassadenbegrünung (Angaben zur Bepflanzung mit eindeutiger botanischer Bezeichnung und Pflanzgröße)
- Darstellung der befestigten Flächen, deren Nutzung, deren Oberfläche und deren Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen

### **3.4. Artenliste**

Artenliste kleinkronige Bäume

Crataegus caryocarpa - Apfeldorn  
Malus spec. - Zieräpfel  
Eriobotrya japonica - Mispel  
Prunus spec. - Zierkirschen  
Pyrus calleryana - Stadtbirne  
Kern- und Steinobstbäume als Hochstamm  
Mindestpflanzgröße H oder Stb.3xv StU 12/14 cm  
(Ausnahme Obstbäume 2-jährige Krone)

Artenliste großkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior - Westhoffs Glorie - Stadtesche  
Platanus acerifolia - Platane  
Prunus serotina - Trichterkirsche  
Sorbus aria  
Sorbus intermedia  
Tilia intermedia - Kaiserlinde  
Tilia cordata - Stadtlinde  
Mindestpflanzgröße H.3xv StU 16/18 cm