

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 LANDESBBAUORDNUNG (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).

1.2. DER ALLGEMEINHEIT DIENENDE BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1.  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2.2.  Kindertagesstätte

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

1.3.1. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.3.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl im Gebiet WA 1, kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.3.1.2. 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 max. 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

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

1.3.2.1. In den Gebieten WA1 ist die Höchstgrenze von III Vollgeschossen erst ab einer Grundstücksbreite von 18,00 m zulässig. Doppelhäuser zählen bei der Bemessung der Grundstücksbreite als bauliche Einheit. Bei Grundstücksbreiten unter 18,00 m wird die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt.

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

Geschosse	OK max.
II	9,50 m
III	12,50 m
IV	17,00 m
VIII	29,00 m
XIV	45,00 m

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

1.4. BAUWEISE

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

1.4.1. a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung mit seitlich vermindertem Grenzabstand, sowie eine offene Bauweise mit beidseitig verminderten Grenzabständen. (siehe 2.1.)

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.5.1.  Baugrenze

1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

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

1.6.1. 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 (siehe 1.3.3.1.) liegen.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3.  Öffentlicher Gehweg

1.7.4.  Öffentlicher Geh- und Radweg

1.7.5.  Fläche für öffentliche Stellplätze

1.7.6.  Verkehrsgrün

1.7.7.  Fläche für Straßenbahn, planfestgestellt: 1. Februar 2007 Regierungspräsidium Tübingen (Az. 15-1/0513.2-23/SWU)

1.7.8.  Querung Straßenbahn

1.7.9.  Haltestelle Straßenbahn

1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.8.1.  Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

1.9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1.  Öffentliche Grünfläche

1.9.1.1. 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.

1.9.2.

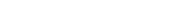


Spielplatz ohne Standortfestlegung

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

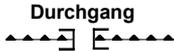
1.10.1.

Lärmschutzwand



Lärmschutzwand entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1/IV/09 vom 06.11.2009: Höhe = 3,00 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen.

1.10.2.



Durchgang in der Lärmschutzwand

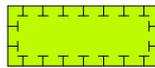
1.10.3.



An den im Planungsgebiet dargestellten Fassadenseiten sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm vorzusehen. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mind. 35 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Stand der Technik).

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

1.11.1.



Entwicklungsziel: Waldmantel mit vorgelagertem Krautsaum, Verlagerung des bestehenden Gras/Schotterweges an den Westrand der Fläche und Rückbau des bestehenden Weges zugunsten des standortgerechten Krautsaumes. Dauerhafter Erhalt des krautigen Waldsaumes durch selektive Beseitigung von Gehölzaufwuchs. Pflanzung von Einzelbäumen in den abgegrenzten Flächen mit Pflanzgebot 1 (siehe 1.12.4.1.).

1.11.2. Sammeln von Niederschlagswasser

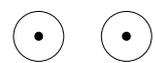
Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l / m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.11.3. 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.

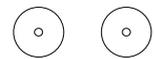
1.12. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1.



Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten zu pflanzen.

1.12.2.



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.

1.12.2.1. Verkehrsgrünflächen

Für Straßenbäume sind Vegetationsflächen mit folgenden Mindestgrößen anzulegen:

10 m² je kleinkronigem Baum,

15 m² je großkronigem Baum.

Verkehrsgrünflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.3. 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.

1.12.4. Pflanzgebote

1.12.4.1.



Pflanzgebot 1

Entwicklungsziel: Vernetzungzone zwischen dem Wald und den gebietsgliedernden Grünzügen.

Lockere Bepflanzung mit 6 Bäumen der Artenliste 2. Im Übrigen ist die Fläche als kräuterricher Landschaftsrasen anzulegen, als Teil des krautreichen Waldsaumes zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.12.4.2.



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 Solitärpflanzungen von Bäumen, Anteil der Baumarten 5 - 10%. Nicht bepflanzte Flächen sind als kräuterricher Landschaftsrasen auf magerem Substrat anzulegen und als Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften.

1.12.4.3.

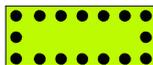


Pflanzgebot 4

Entwicklungsziel: geschlossener Gehölzbestand als Ergänzung des Bestandes auf dem vorhandenen Lärmschutzwall. Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen der Artenlisten 1 und 2. Baumartenanteil 5 - 10%

1.12.5. Erhaltungsgebot

1.12.5.1.



Entwicklungsziel: Erhalt des waldartigen Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Ersatz von Bäumen bei notwendiger Beseitigung.

1.12.6. Sonstige Pflanzgebote

1.12.6.1. Tiefgaragendecken

Sind erdüberdeckt mit mindestens 50 cm durchwurzelbarer Bodenschicht herzustellen.

1.12.6.2. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist als beidseitig dauerhaft begrünte Wand herzustellen.

1.12.6.3. 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.

1.12.7. Artenlisten für die Pflanzgebotsflächen

1.12.7.1. Artenliste 1 - Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus spinosa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.12.7.2. Artenliste 2 - Kleinkronige Bäume

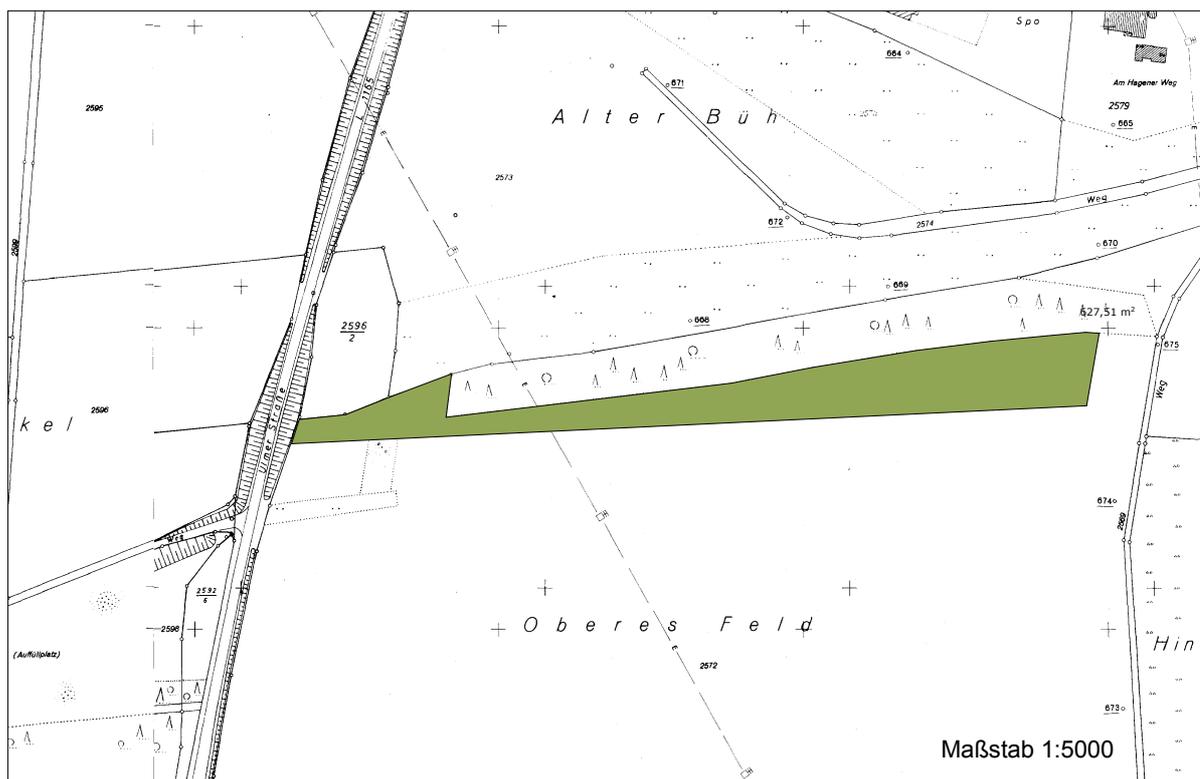
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Mindestpflanzgröße H oder Stb.3xv StU 14/16 cm

Artenliste 2 - großkronige Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche (nicht geeignet in Hof- und Straßenräumen)
Fraxinus excelsior - Esche
Fraxinus excelsior Westhoffs Glorie - Stadtesche (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

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

1.13.1. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 2572 der Gemeinde Beimerstetten wird dem Baugebiet direkt zugeordnet.



1.13.1.1.  Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Mischwaldes mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 1,57 ha. Der Aufwertungsfaktor wird mit 2 Stufen angesetzt.

1.13.1.2. Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 29,6 % für öffentliche Erschließung, 70,4 % für Wohnbauflächen.

1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.14.3.  Höhen über NN im neuen System

1.15. 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 können Gebäude bis zu einer Höhe von 9,50 m an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze kann bis auf 3,0 m reduziert werden. Gebäude mit einer Höhe ab 9,50 m bis 12,50 m müssen an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen einen Grenzabstand zu privaten Grundstücksgrenzen einhalten. Der seitliche Grenzabstand kann jeweils bis auf 3,0 m reduziert werden. Zur inneren Grundstücksgrenze ist in den Gebieten WA1 grundsätzlich ein Abstand von 1 h (eine Wandhöhe) einzuhalten.

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. Anpassungspflicht

- 2.2.1. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.

2.3. Einfriedigungen, Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1. Einfriedigungen sind gegenüber öffentlichen Grünflächen und zwischen den Baugrundstücken der Wohnbauflächen WA 1 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.3.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

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

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens 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 Einfriedigungen und Nebenanlagen

3.4. Artenliste

Kleinkronige Bäume als Vorschlag für Privatgrundstücke:

Crathagus carrierii - Apfeldorn
 Malus spec. - Zieräpfel
 Mespilus germanica- 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)

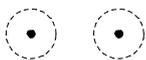
Mittelkronige Bäume als Vorschlag für Privatgrundstücke:

Acer campestre Elsrijk - Feldahorn
 Acer platanoides Columnare
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Sorbus aria
 Sorbus intermedia
 Tilia cordata Greenspire - Stadtlinde
 Mindestpflanzgröße H.3xv StU 16/18 cm

Großkronige Bäume als Vorschlag für Privatgrundstücke:

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior Westhoffs Glorie - Stadtesche
 Platanus acerifolia - Platane
 Tilia intermedia Pallida - Kaiserlinde
 Mindestpflanzgröße H.3xv StU 16/18 cm

3.5. Baumstandorte

- 3.5.1.  Bestehende Bäume

- 3.5.2.  Geplante Bäume