

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hülenweg 6

Gesetzliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
DIE 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)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### 1. FESTSETZUNGEN

#### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1.  Vorhabenfläche

- 1.1.1.1. Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)
  - Räume für freie Berufe
  - untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. 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

1.2.1. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.2. **OK 603,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden.

#### 1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

1.3.1.  Baugrenze

1.3.2. In den Erdgeschossbereichen ist ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die Baugrenze zulässig.

#### 1.4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.4.2.  öffentlicher Parkplatz

1.4.3.  Fläche für Stellplätze des Rathauses

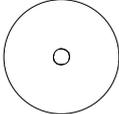
1.4.4.  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

1.4.5. ▼▲ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

## 1.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1.  Öffentliche Grünfläche

## 1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

1.6.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

1.6.3. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.6.4. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume

Qualität Hochstamm, 3 xv, StammU 20-25 cm

Acer campestre `Sorte`	- Feld-Ahorn
Acer platanoides `Sorte`	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	- Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior `Diversifolia`	- Esche
Malus in Sorten	- Apfel
Prunus in Arten und Sorten	- Kirsche
Pyrus in Arten und Sorten	- Birne
Sorbus in Arten und Sorten	- Vogelbeere
Tilia cordata `Sorte`	- Stadt-Linde

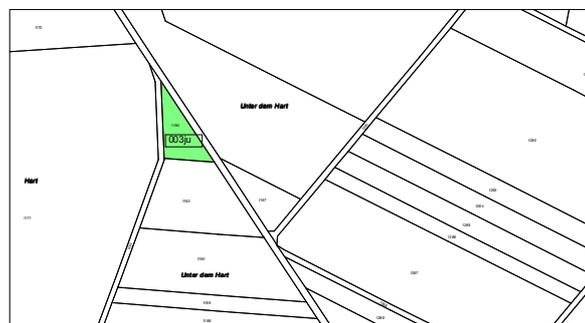
## 1.7. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt verlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

## 1.8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.8.1. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1194 Gemarkung Jungingen, digitales Ökoflächenkataster Nr. 003ju, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.8.1.1. Aufwertung Stufe 1, Umwandlung von Wiese zu Gehölz. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 991 m<sup>2</sup>.



1.8.2. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 187/3 Gemarkung Jungingen, digitales Ökoflächenkataster Nr. 014ju/3, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.8.2.1. Aufwertung Stufe 2, Umwandlung von Acker in Streuobstwiese. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 2404 m<sup>2</sup>.



1.8.3. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1609 Gemarkung Jungingen, digitales Ökoflächenkataster Nr. 017ju, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.8.3.1. Aufwertung Stufe 2, Umwandlung von Acker in Mischwald. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 3110 m<sup>2</sup>.



## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

1.9.2.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

1.10.1	-	-
	Grundflächenzahl	-
	-	Dachform
	max. Höhe in m ü. NN	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

### 2.2. Freiflächen / Einfriedungen

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

2.2.2. Einfriedungen sind Kleintiergängig bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnittene Hecken sind ebenfalls zulässig.

## 3. HINWEISE

3.1.  $\begin{matrix} + \\ 506.40 \end{matrix}$  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

### 3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

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 kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### **3.4. Niederschlagswasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.