

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Warndstraße 12 - 28"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

| | |
|--------------------------------------|--|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | In der Fassung 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. 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

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

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1.

0,55

maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1.

Das Tiefgaragengeschoss wird nicht als Vollgeschoss angerechnet, auch wenn es im Mittel mehr als 1,4 m über Geländeoberkante herausragt (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

1.2.2.

z.B. **OK= 518,50**

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 2,00 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m von der Dachkante zurücktreten.

1.2.3.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

1.4.1.1. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig.

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

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Innerhalb der Baufläche sind keine ebenerdigen Stellplätze zulässig.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenfläche

1.6.2.  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

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

1.7.1.  Im Plangebiet sind min. 8 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen.

1.7.2. Artenliste 1 - Sträucher

Cornus sanguinea - rote Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsröse
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum latana - wolliger Schneeball

1.7.3. Artenliste 2 - Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia pallida - Kaiserlinde

1.7.4. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrats muss mind. 30 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

1.7.5. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

1.8. **BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

1.9. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.10. **NUTZUNGSSCHABLONE**

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | OK siehe Planeintrag |
| Grundflächenzahl | Vollgeschosse |
| - | Bauweise |

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. **Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform: **FD** = Flachdach

2.2. **Freiflächen**

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

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. **Müllbehälter**

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

3. HINWEISE

3.1. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (§ 44 BNatSchG)

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

3.2. DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, 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.

3.3. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom 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. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.

3.5. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Darunter stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Jura an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind auf der geologischen Karte mehrere Rutschgebiete ausgewiesen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden Objekt bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.