

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2", Stadtteil Söflingen

### 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 Gesetz vom 21.11.2017(GBl.S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 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 Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
- Schrank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3 Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.1.1.4 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
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 **z.B. FH max.** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)  
**= 505,10**
- 1.2.2 **z.B. OK max.** Höhe der baulichen Anlagen : als Höchstgrenze in Metern ü.NN (Höhen im neuen System) (§

= 500,70 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

### 1.3 BAUWEISE

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

1.3.1  offene Bauweise

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1  Baugrenzen

1.4.2 Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche:

1.4.2.1  **Fahrräder/Müll** Umgrenzung von Flächen für Abstellflächen für Fahrräder und Müll.

1.4.2.2  **UG** Umgrenzung von Flächen für Untergeschoss.

### 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

1.5.1  **CAR** Umgrenzung von Flächen für Carports.

1.5.1.1 Carports sind im Geltungsbereich ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

### 1.6 NEBENANLAGEN

(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14BauNVO)

### 1.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1  Hauptfirstrichtung

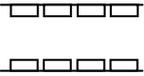
### 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.2  Ein- und Ausfahrtbereich

### 1.9 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.9.1  Leitungsrecht zugunsten des Flst. Nr. 1238/6

### 1.10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.10.1  Zu erhaltende Bäume
- 1.10.2  Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenliste 1 (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.
- 1.10.3 Artenliste 1 – Bäume
- |  |   |
|--|---|
| <i>Acer platanoides</i>                    | Spitzahorn                                      |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>                 | Bergahorn                                       |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> ‘Atropurpureum’ | Purpurahorn                                     |
| <i>Fraxinus excelsior</i> Westhof's Glorie | Stadtesche                                      |
| <i>Quercus robur</i>                       | Stieleiche                                      |
| <i>Tilia platyphyllos</i>                  | Sommerlinde                                     |
| <i>Tilia cordata</i>                       | Winterlinde                                     |
| <i>Tilia pallida</i>                       | Kaiserlinde                                     |
| <i>Prunus avium</i> ‘Plena’                | Gefüllte Vogel-Kirsche                          |
| <i>Malus spec.</i>                         | Zieräpfel in Sorten                             |
| <i>Prunus spec.</i>                        | Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten |
| <i>Sorbus x intermedia</i>                 | Schwedische Mehlbeere                           |
- 1.10.4 Artenliste 2 – Sträucher
- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>      | Roter Hartriegel         |
| <i>Corylus avellana</i>      | Haselnuss                |
| <i>Euonymus europaeus</i>    | Pfaffenhütchen           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>     | Liguster                 |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | Heckenkirsche            |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Schlehe                  |
| <i>Rosa spec.</i>            | Rose                     |
| <i>Viburnum lantana</i>      | Wolliger Schneeball      |
| <i>Sambucus nigra</i>        | Schwarzer Hollunder      |
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Kupfer-Felsenbirne       |
| <i>Spirea spec.</i>          | Spiree in Sorten         |
| <i>Deutzia spec.</i>         | Deutzie in Sorten        |
| <i>Philadelphus</i>          | Pfeifenstrauch in Sorten |
- 1.10.5 Die oberirdischen Bereiche der Untergeschossdecke sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm.
- 1.10.6 Flachdächer mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind extensiv zu begrünen.

**1.11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

1.11.1 Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (agl) Ulm mit Stand 05.2018 erarbeitet. Hierbei wurden folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich europarechtlich geschützter Arten und zur allgemeinen Minderung der Eingriffsfolgen in Lebensräumen vorgeschlagen:

1. Die Baufelddräumung und der Abriss des bestehenden Gebäudes sollen außerhalb der Brutsaison erfolgen (von 1. Oktober bis 28. Februar). Das bestehende Gebäude ist vor Abriss, hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Negativnachweis kann das Gebäude im Oktober abgerissen werden. Werden Fledermäuse gefunden, dann ist ein separates artenschutzrechtliches Vorgehen mit Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.
2. Die Lagerung von Baumaterial und -Schütt aufgrund der Bauausführung ist außerhalb der nordwestlichen Grünfläche vorzusehen.
3. Erhalt von zwei vorhandenen Bäumen.
4. Bereitstellung von zwei Vogel- und Fledermauskästen.
5. Dachbegrünung der Carports (extensiv).

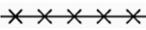
**AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Gebäudeniveaus entsprechend der Darstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der Bauvorlage im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

**1.13 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.13.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.13.3 z.B. ~~495,05~~ Wesentliche Bestandshöhenkoten in Meter über Normalnull im neuen System

1.13.4 z.B. Bezugshöhe des Gebäudezugangs in Meter über Normalnull im neuen System

~~496,60~~

1.13.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.14 NUTZUNGSSCHABLONE**

1.14.1 

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
------------------------------	----------

 Füllschema der Nutzungsschablone

## 2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### (§ 74 LBO - BW)

#### 2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 **SD** Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°

#### 2.2 Freiflächen und Einfriedungen

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

#### 2.3 Müllbehälter

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

## 3 HINWEISE

- 3.1  bestehende Bebauung (Garagen)

- 3.2  bestehende Bebauung (Gebäude)

- 3.3  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

#### 3.4 Hinweis zur Denkmalpflege

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 Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 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 Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt, 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.