

**Textliche Festsetzung
zum Bebauungsplan „Mühlau - Überarbeitung“
in Tuttlingen**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI - Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 und 2 Nr.1 - 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO.

Abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO außer Garagen um Hundert von Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 21 a Abs 1 und 4 BauNVO wird festgelegt, dass die Garagengeschosse nicht auf die Vollgeschosse beziehungsweise Geschossflächenzahl anzurechnen sind.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene (o) bzw. geschlossene (g) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 + 3 BauNVO festgesetzt (siehe Eintragung im Plan).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ausgenommen hiervon sind die Gemeinbedarfsflächen für die Bildungseinrichtungen und Sporteinrichtungen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind durch Festsetzungen im zeichnerischen Teil dargestellt.

6. Lärmschutz

Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Lärmschutzwände sind vor einer bautechnische Realisierung zu prüfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüfter) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil des Bauantrags der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mühlau - Überarbeitung " von Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart.

7. Artenschutz

CEF-Maßnahmen

Anbringung von Vogelnisthilfen / künstlichen Fledermausquartieren

Aufhängen von insgesamt 4 Vogelnistkästen und 4 Fledermaushöhlen/-kästen innerhalb des Geltungsbereiches an Bäumen im Bereich der Grünflächen bis Ende 2015. Funktionskontrolle und Reinigung über mindestens 10 Jahre.

- 4 Halbhöhlen (für Grauschnäpper etc.)
- 4 Fledermaushöhlen (Sommerquartiere für div. Arten)

Pflanzung von Efeu

Pflanzung von 5 Efeupflanzen an Fassaden oder älteren Baumstämmen innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Grünflächen bis Ende 2015.

Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Baumschutzmaßnahmen

Der angrenzende, nicht von der Planung betroffene, Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauphase zu sichern. Gegebenenfalls sind Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 (VOB/C), insbesondere Ziffern 3.5 (Stammschutz) und 3.9.1 (Wurzelschutz) nach Angaben der Bauleitung vor Ort umzusetzen.

Bauzeitenbeschränkung

Die Räumung des Baufeldes (Baumbeseitigung) muss im Winterhalbjahr (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen. Potentielle Fledermaus-Winterquartiere sind vorab durch eine ökologische Fachkraft zu kontrollieren.

Pflanzung von Bäumen

Es wird festgesetzt:

- a) im Bereich der öffentlichen Grünfläche heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Empfohlene Baumart: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- b) den neuen Parkplatz neben der Kreissporthalle je 6 Stellplätze ein heimischer, stadtklimaverträglichen Laubbäumen zu pflanzen. Das Pflanzbeet für einen Baum muss mind. 4m² betragen. Baumgruben innerhalb versiegelter Flächen sind mit ausreichend tragfähigem Baumsubstrat anzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 74 und 75), Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

1. Dacheindeckungen

Metalldacheindeckungen sind nur zulässig, wenn diese durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise z.B. dauerhafte Lackierung gegen Verwitterung und somit gegen das Auslösen von Metallbestandteilen geschützt sind.

2. Gestaltung unbebauter Flächen

PKW - Stellplätze, Garagenvorplätze und Zugänge auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen der Grundstücke sind landschaftsgerecht und strukturreich zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen/ Empfehlungen

1. Verkehrslärm und Schallschutz

Um den bestehenden Verkehrslärm zu begegnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend der DIN 4109 anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche siehe Anhang) „Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Lärmpegelbereiche DIN 4109 und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Auszug aus der DIN 4109).

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außen- lärmpegel (Gesamtpegel tags + 3db (A)) dB(A)	Raumorten	
		Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- räume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	> 55	30	-
II	56 bis 61	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	(*)	50

* Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Es wird empfohlen die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Empfohlen wird eine Schalldämmung der Fensterflächen, diese ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

Ebenso wird empfohlen die Schlaf- und Aufenthaltsräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen oder durch andere baulichen Maßnahmen vor Lärm zu schützen.

2. Begrünung Garagen und Stellplatzüberdachungen

Es wird empfohlen frei stehende Garagen und Stellplatzüberdachungen zu begrünen.

3. Bau- und Kunstdenkmalspflege

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal Wohnhaus Stuttgarter Straße 11, Flst. 566/2, (Baudenkmal, siehe Liste der Kulturdenkmale). An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht öffentliches Interesse (Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2 bzw. 8 und 20 DSchG). Das Naturdenkmal wurde im Plan gekennzeichnet (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 (6) BauGB).

4. Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu lassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Tuttlingen, 19.10.2015

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.1.

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

WA
- 1.2.

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MI
2.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1.

Grundflächenzahl (GRZ)

Dezimalzahl

z.B. 0,4
- 2.2.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

z.B. 0,8
- 2.3.

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

z.B. II
3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1.

Offene Bauweise

0
- 3.2.

Baugrenze
4.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1.

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule
5.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1.

Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Verkehrsgrün
- 5.2.

Straßenbegrenzungslinie
- 5.3.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

F + R

Fußweg

F

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1.

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage
7.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung:

Bäume

8.

Sonstige Planzeichen
- 8.1.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

St
- 8.2.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 8.3.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmschutzwand
- 8.4.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.5.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 8.6.

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

x x x x x
- 8.7.

Umgrenzung von (Unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 8.8.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

III

IV

V
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| GRZ | GFZ |
| | Bauweise |