

Maßnahmen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Gebäude / Begrenzung der Flächeninanspruchnahme
-  Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege
-  PKW-Stellplätze und Verkehrsgrün
-  Hausgärten mit Zufahrten und Privatstellplätzen
-  öffentlicher Kinderspielplatz / Spielwiese
-  öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten
-  öffentliche Grünfläche Bestand Maßnahmen gemäß Bebauungsplan "Eschwiesen II"
-  Einzelbäume Wuchskategorie 1 und 2
-  Einzelbäume Wuchskategorie 2 und 3
-  Gehölzgruppe / Sträucher



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Maßnahmen

Schutzgutbezogene Wirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Bestimmung der Größe der Baufelder.

Begrenzung der Flächenversiegelung durch Bebauung.

Herstellung von Hauszufahrten und privaten Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen.

Minimierung der Bodenversiegelung und begünstigung der Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung, lokalklimatische Wirkung durch erhöhte Verdunstung.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit gras- und pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden (extensive Begrünung).

Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und damit verbunden eine Minimierung der Spitzenbelastung des Vorfluters. Lokalklimatische Wirkung durch Verringerung der Wärmerückstrahlung von Dachflächen und durch eine erhöhte Verdunstung. Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen und Insekten.

Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.

Kanalisation und Trinkwasserhaushalt werden entlastet. Als Gießwasser genutztes Regenwasser bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Einbindung der Bauflächen in das aus dem Rahmenplan entwickelte Freiraumkonzept und Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten:

Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch gestaltprägende Grünstrukturen, positive Auswirkungen auf das Lokalklima (erhöhte Verdunstung, geringere Wärmerückstrahlung), Erhöhung der ökologischen Vielfalt, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

- Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche ist je 250 m² öffentlicher Grünfläche 1 heimischer hochstämmiger Laubbaum der Wuchskategorie 1, 2 oder 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit freiwachsenden Strauchhecken zu kombinieren. Zwischen den Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen.

- An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind:
 - in öffentlichen Grünflächen heimische hochstämmige Laubbäume der Wuchskategorie 1 oder 2 zu pflanzen (StU 16/18),
 - in Verkehrsgrünflächen Bäume der Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) zu pflanzen.

Standortabweichungen sind möglich, wenn es die örtliche Situation erfordert. Die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden.

- Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des auf Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers (als landschaftsgerecht gestaltete Gräben bzw. flache Mulden) in Kombination mit dem Gebot zur Anpflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation (Bestand Bebauungsplan Eschwiesen II).

Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich. Maßnahmen zur CO₂-Einsparung sind zu empfehlen (weltweiter Klimaschutz).

Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen sind zulässige Dachaufbauten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Zur Umsetzung empfohlene Maßnahmen

Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muß auf Oberboden-deponien gebracht werden.

Erhalt von fruchtbarem und kulturfähigem Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Je angefangene 250 m² unbebauter privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein Baum der Wuchskategorie 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzmaßnahmen an den Siedlungsrändern und gärtnerische Gestaltung der unbauten Privatgrundstücke. Positive Auswirkungen auf das Lokalklima (erhöhte Verdunstung, geringere Wärmerückstrahlung), Erhöhung der ökologischen Vielfalt, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

An den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen freiwachsende Sträucher in Gruppen oder geschnittene Hecken anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind standortheimische Arten. Ein ausreichender Grenzabstand für freiwachsende Sträucher ist zu beachten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Ausgleichsflächen von rund 0,9 ha aus dem Ökokonto der Stadt Ulm zugeordnet. Es handelt sich dabei um Aufforstungsmaßnahmen auf Flächen, die bisher ackerbaulich oder als Wiese genutzt wurden. Betroffen sind die Grundstücke mit den Flur-Nummern 757, 757/1, 756, 899 und 903. Die Aufforstung hat in den Jahren 2003 und 2007 stattgefunden.

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg"

ulm

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Projektdate		Änderungen und Ergänzungen			
Projekt - Nr.	428	Datum	Ind.	Bearb.	Beschreibung
Plan - Nr.	GOP-3.0	20.09./	I	pr	
Maßstab	1:1.000	25.11.08			
Plangröße	780 x 400				
Bearbeiter	hec				
Kartengrundlage	11.12.2007				
Plandatum	22.04.2008				
Auftraggeber		Freigegeben			
stadt ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Münchner Straße 2 89073 Ulm Fon +49(0)731.161 6100 Fax +49(0)731.161 6130		Datum / Auftraggeber			
Planverfasser		Freigegeben			
Architektur+StadtPlanung meister.architekten		Datum / Planverfasser			
Dr. Daniel P. Meister BDA dwb SIA SRL Herdruckerstrasse 20 89073 Ulm Fon +49(0)731.61 96 96 Fax +49(0)731.61 96 95 mail@meister-architekten.de www.meister-architekten.de					

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.

2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Anlass der Planung

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern sollen im Stadtteil Wiblingen weitere Grundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der vorherrschenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen als Zielgruppe insbesondere junge Familien angesprochen werden. Für „Selbstbauer“ soll entsprechend der individuellen Ansprüche unterschiedlichster Bauherren eine große Vielfalt und Variabilität an Bauformen und Gebäudetypen ermöglicht werden. Geplant ist ein moderat verdichtetes Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern und anderen Typologien, soweit sie bei beschränkter Grundstücksfläche realisierbar sind.

Grundlage für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist ein städtebaulicher Rahmenplan. Mit ihm wird das Gebiet „Am Unterweiler Weg“ in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten und zu weiteren, in Abschnitten zu realisierenden, Teil-Bebauungsplänen gestellt.

4 *Angaben zum Bestand*

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Wiblingen. Es ist auf drei Seiten von Ackerflächen umgeben. Im Westen grenzen die Wohngebiete Eschwiesen I und II an das neue Baugebiet an.

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Bestehende Gebäude sind, mit Ausnahme eines alten Stadels, nicht vorhanden. Die Umgebung des Stadels wird als Grünland genutzt. In diesem Bereich sind einige Bäume vorhanden. Teile der Unterweilerstraße (K 9907) befinden sich am Westrand des Gebietes ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans.

5 *Planinhalt*

5.1 *Planungsziel*

Mit dem Bebauungsplan „Am Unterweiler Weg“ sollen Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau in einer moderat verdichteten Bauweise zur Verfügung gestellt werden. Zielgruppe sind insbesondere jüngere Familien. Im ersten Bauabschnitt sind 66 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser vorgesehen.

5.2 *Art der baulichen Nutzung*

Mit der Ausweisung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird gewährleistet, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Als Ausnahmen werden nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Schank und Speisewirtschaften werden aufgrund ihres Störgrades, Läden im Hinblick auf die dafür vorgehaltenen Fläche, in einem der nachfolgenden Bauabschnitte ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und sind ebenfalls unzulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem Ziel privatgenutzten Wohnraum für Familien zu schaffen. Außerdem würden größere Wohnungszahlen wegen der relativ kleinen Parzellen schnell zu Problemen führen, weil nicht genügend Autostellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt werden können.

5.3 *Maß der baulichen Nutzung*

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Rahmenplans wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Trotz der langfristigen Entwicklungsperspektive soll am Ende ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Ortsbild entstehen, in dem die einzelnen Baukörper aufeinander bezogen sind und eine städtebauliche Einheit bilden.

Dabei ist einerseits eine hohe Formenvielfalt und eine ausreichende individuelle Baufreiheit zu ermöglichen. Andererseits muss der gestalterische Anspruch im Blick auf das städtebauliche Gesamtbild berücksichtigt werden. Hierfür bedarf es ausgewogener Regelungen im Bebauungsplan.

Mit Eschwiesen I und II wurden hinsichtlich einer klaren Baustruktur und einer einheitlichen Formensprache Vorgaben gemacht, die auch für die weiteren Bauabschnitte Gültigkeit besitzen. Sie sollten in einer an die neuen Rahmenbedingungen angepassten Form auch im vorliegenden Bebauungsplan ihre Fortsetzung finden.

Angestrebt wird eine relativ dichte, jedoch keine geschlossene Bebauung. Über die städtebauliche Ordnung sollen Räume unterschiedlicher Zuordnung und Öffentlichkeit für die verschiedenen Nutzungen und Bedürfnisse geschaffen werden.

Platz- und Straßenräume werden durch begleitende und begrenzende Bebauung definiert. Um an zentraler Stelle raumwirksame Gebäudekanten auszubilden, werden Baulinien bestimmt, an die angebaut werden muss. Die festgelegte Höhe der Gebäude unterstützt die Raumwirksamkeit.

Um an weiteren markanten Standorten die gewünschte städtebauliche Wirkung, z.B. Torsituationen und Orientierungspunkte zu erzielen, ist die vorgesehene Zahl der Geschosse einzuhalten. Innerhalb des Quartiers ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen. Am Quartiersplatz ist eine überwiegend dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Zu den Rändern hin nimmt die Gebäudehöhe ab. Hier befinden sich zweigeschossige Einzelhäuser und ebenfalls zweigeschossige Winkeltypen mit eingeschossigen Bauteilen.

Neben der Höhenfestsetzung wird das Volumen der Baukörper durch eine Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Größe der Baufelder bestimmt. In sensiblen Bereichen ist eine Obergrenze der zulässigen Geschossfläche festgesetzt, um überdimensionierte Baumassen auszuschließen.

5.4 *Garagen, Stellplätze, Mauern*

Vorwiegend aus gestalterischen Gründen, aber auch um die Grundstücksflächen effizient durch eine kompakte Bauweise zu nutzen, sind Garagen mit dem Wohngebäude baulich zu einer Einheit zusammen zu fassen.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baufelder zulässig. In der Regel kann so eine durchgängige Gartenzone vor den Wohngebäuden entstehen und von störenden Einbauten freigehalten werden. Bei südseitig erschlossenen Grundstücken treten die Gebäude in die Tiefe des Grundstücks zurück. Hier sind Stellplätze bzw. Carports in den ausgewiesenen Bereichen auch direkt an der Straße möglich, um sinnvoll nutzbare Gartenflächen zu erhalten.

Eine besonders städtebauliches Merkmal stellt der Quartiersplatz mit seinen umgebenden Mauern dar (WA 7 und WA 9). Sie ermöglichen eine klare Begrenzung des öffentlichen Raumes. Die Anlieger profitieren von einem, um ein halbes Geschoss erhöhten Gartenbereich. So entsteht ein, vor Einblicken geschützter privater Außenbereich mit hoher Qualität. Voraussetzung dafür ist eine Grundrissgestaltung nach dem „Split-Level-Prinzip“ bei der die Ebenen um ein halbes Geschoss zueinander versetzt sind. Hier empfiehlt es sich die betroffenen 6 Grundstücke entweder an einen Bauträger oder an eine Baugemeinschaft zu vergeben,

damit die Gebäude und die gemeinsame Gartenmauer in einem Zug hergestellt werden kann

5.5 *Festsetzungen über die Gestaltung*

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden zugunsten der individuellen Baufreiheit künftiger Bauherren auf ein notwendiges Minimum reduziert. Dabei ergeben sich im Bereich der freistehenden Einzelhäuser an den Rändern des Gebietes größere Spielräume. In den dichter bebauten Gebieten, in denen die Häuser über Garagen aneinander gekettet oder aneinander gebaut sind, wird eine engere Abstimmung zwischen den Einzelhäusern erforderlich. Hier sind in der Höhe aufeinander abgestimmte Flachdächer (Dachneigung max. 8%) vorgeschrieben während ansonsten die Dachform frei wählbar ist.

Empfohlen wird eine klare, kompakte, kubische Formensprache im Gegensatz zu additiven formauflösenden Prinzipien. Neben den energetischen Vorteilen dieser Bauweise ergibt sich über eine in ihren Grundzügen einheitliche Gestaltung auch der gewünschte städtebauliche Zusammenhang und eine Beziehung zwischen den einzelnen Baukörpern.

5.6 *Verkehr*

Die äußere und innere Gebietserschließung ist trotz verschiedener Abweichungen in den Grundzügen an das Verkehrskonzept des Rahmenplans angelehnt. Der Bauabschnitt „Am Unterweiler Weg“ ist verkehrlich über den Wiblinger Ring bzw. die Verbindungsstraße zur Unterweilerstraße mit Kreisverkehrsplatz an der Gebietszufahrt in das städtische Straßennetz eingebunden. Die Unterweiler Straße (K 9907) entfällt im westlichen Teil des Bebauungsplans aus dem Verkehrsnetz. An ihrer Stelle ist eine Grünzäsur mit Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Wiblinger Ortsmitte vorgesehen. Zur Verknüpfung mit dem bestehenden Radwegenetz wurde die Weiterführung der Geh- und Radwegeverbindung in südlicher Richtung über den geplanten Kreisverkehrsplatz hinaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Gehwegen auf beiden Seiten und einem Kombistreifen für Stellplätze und Bäume. Für diesen Bereich ist eine Tempo 30 Zone vorgesehen. Von der Ringstraße zweigen nach allen Richtungen Stichstraßen ab, die als verkehrsberuhigte Bereiche lediglich den Anwohnern zur Erschließung der Baugrundstücke dienen. Ein Quartiersplatz im Zentrum des Baugebietes ist als Fußgängerbereich ausgewiesen.

5.7 *Parkierung*

Damit Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, sind ab einer Wohnfläche von 100 m² zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohneinheiten unter 100 m² (Einliegerwohnungen) ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Darüber hinaus wird im öffentlichen Bereich durch straßenbegleitende Parkplätze ein zusätzliches Angebot geschaffen. In Abhängigkeit zu den erforderlichen Grundstückzufahrten stehen ca. 45 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

5.8 *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St.-Gallener Straße“ ist aus dem Plangebiet zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen. Über den öffentlichen Busverkehr ist das Industrie- und Gewerbegebiet Donautal im 30-Minuten-Takt und die Stadtmitte im 10-Minuten-Takt angebunden.

Eine Änderung bzw. ein Ausbau der ÖPNV-Versorgung aufgrund dieses Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.9 *Fußwege und Grün*

Dem Bebauungsplan liegt das übergeordnete Grünkonzept des Rahmenplans zugrunde.

Die Zufahrt von dem geplanten Kreisverkehrsplatz in das neue Quartier, der innere Erschließungsring und der Quartiersplatz sind mit gestaltprägenden Einzelbäumen überstellt. Das gesamte Plangebiet ist auf drei Seiten von Grünflächen umgeben. Im Endausbau ergeben sich daraus die Grünzäsuren bzw. die „Grüne Mitte“ zwischen den einzelnen Baufeldern.

Die Wohnflächen sind über zahlreiche Fußwege mit den bestehenden und geplanten Grünflächen verknüpft, so dass sich zu den Infrastruktureinrichtungen und zur Bushaltestelle kurze Wege ergeben.

Im Süden sollen die privaten Gartenflächen einen Beitrag zur Ortsrandeingrünung leisten. Aufgrund der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse ist dieser Bereich jedoch (noch) nicht im Bebauungsplangebiet enthalten.

5.10 *Infrastruktur*

Alle für das tägliche Leben notwendigen Versorgungs- und Sozialinfrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Wiblingen vorhanden. Der Kindergarten in der Lindauer Straße und die Grundschule in der St.-Gallener Straße befinden sich in naher Nachbarschaft zum projektierten Wohngebiet. Durch die geplanten und bestehenden Grünzäsuren ergeben sich kurze, weitgehend autoverkehrsfreie Wege zu diesen Einrichtungen.

Ein Spielplatz mit Spielwiese ist in der „Grünen Mitte“ im Norden des ersten Bauabschnittes vorgesehen (siehe Rahmenplan). Spielplatz und Spielwiese werden im Vorgriff auf die nachfolgenden Bauabschnitte geplant und dienen außerdem den Gebieten Eschwiesen I und II, da es dort keinen Spielplatz gibt.

Versorgungsschwerpunkt ist das Einkaufszentrum Tannenplatz. Weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Ortsmitte von Alt-Wiblingen. Auch im Gebiet des Rahmenplanes wird am Wiblinger Ring eine Fläche für den Einzelhandel zur Nahversorgung vorgehalten.

6 *Ver- und Entsorgung*

Es ist beabsichtigt, das Gebiet mit Fernwärme der Fernwärmegesellschaft Ulm zu versorgen.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung obliegt den Stadtwerken Ulm. Von Seiten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) erfolgt die Abwasserentsor-

gung. Die Entwässerung ist im Mischprinzip vorgesehen. Zur Speicherung des Niederschlagswassers sind Zisternen oder Gartenteiche vorgeschrieben. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser auf Grundlage hydrologischer Versickerungsgutachten auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

7 *Aufhebung bestehender Pläne*

Im Bereich der Anbindung des neuen Baugebietes an das bestehende Straßennetz ergibt sich eine Überlappung der Bebauungspläne Nr. 189 / 2 (Eschwiesen II) und 189 / 3 (Am Unterweiler Weg).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans „Eschwiesen II“ außer Kraft.

8 *Flächen- und Kostenangaben*

8.1 *Planstatistik*

Das Plangebiet „Am Unterweiler Weg“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 45.200 m². Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

<i>Nettobauland</i>				<i>24.900 m²</i>	=		<i>55 %</i>
Allgemeines Wohngebiet	24.900 m ²						
<i>Grünflächen</i>				<i>7.300 m²</i>	=		<i>16 %</i>
Öffentliche Grünfläche	7.300 m ²						
<i>Verkehrsflächen</i>				<i>13.000 m²</i>	=		<i>29 %</i>
Straßenverkehrsflächen	4.800 m ²	=	37 %				
Bes. Verkehrsflächen	3.100 m ²	=	24 %				
Kombistreifen	800 m ²	=	6 %				
Gehwege	3.400 m ²	=	26 %				
<u>Verkehrsgrün</u>	<u>900 m²</u>	=	<u>7 %</u>				
Total	13.000 m ²	=	100 %				
<i>Bruttobauland</i>				<i>45.200 m²</i>	=		<i>100 %</i>

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei ca. 380 m².

8.2 Kosten für Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

Es werden Kosten anfallen :

a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsstraßen, Gehwege) (Verkehrsgrünflächen)	1.200.000 120.000	Euro Euro
für den Rückbau der K 9907	23.000	Euro
für den Anteil des Baugebiets an der Realisierung des Wiblinger Rings	160.000	Euro
für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen (Grünzüge, Spielplatz)	200.000	Euro

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 33 bis 41 KAG und § 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

b) Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanalisation)	Euro
(Fernwärme)	Euro

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

c) Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anhang zum Umweltbericht)	61.900	Euro
--	--------	------

Die Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20. Mai 1998, geändert am 30. April 2008, erhoben.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

<p><i>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme- Prognose- Kompensation	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Durch Auswertung bestehender Kartierungen, bestehende Ortskenntnis und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen aufgrund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Bewertung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation vorgeschlagen.</p>
<p><i>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Größe- Art des Gebietes- Erschließung- Nutzung erneuerbarer Energien- Umgang mit Regenwasser	<p>Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen im Anschluss an die Wohngebiete Eschwiesen I und II weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. In einem 1. Bauabschnitt sind auf einer Fläche von ca. 4,5 ha 66 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise geplant. Vorgesehen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und kurze Reihenhausergruppen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Grundflächenzahl (GRZ) für Einzel- und Doppelhäuser liegt in der Regel bei 0,35. Für die Hausgruppen wird die überbaubare Fläche durch die Größe der Baufelder bestimmt. Die Größe der Baugrundstücke liegt im Mittel bei rund 380 m².</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz an der Einmündung der Verbindungsstraße zum Wiblinger Ring in die Unterweilerstraße im Süden des Plangebietes. Gebietsfremder Verkehr wird durch die Ausbildung eines inneren Erschließungsrings vermieden. Die an den Erschließungsring anbindenden Wohnwege sind als „Spielstraße“ im Mischprinzip konzipiert. Fußwege führen von dort in die Grünflächen, die das Wohngebiet umgeben. Im Westen des Plangebietes entsteht so eine engmaschige Verknüpfung mit den bestehenden Wohngebieten. Die Fußwege leiten weiter zur Bushaltestelle und zur Schule bzw. zum Kindergarten westlich des Wiblinger Rings. Auch eine Verknüpfung zu den nachfolgenden Bauabschnitten wird so bereits vorbereitet.</p>

	<p>Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch die Fernwärmegesellschaft Ulm. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie auf den Dachflächen (thermische Nutzung, Photovoltaik) sind lt. Festsetzung des Bebauungsplans zulässig. Von der Stadt Ulm werden, unabhängig vom Bebauungsplan, Anforderungen an das Wärmedämmmaß der zukünftigen Gebäude gestellt.</p> <p>Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im privaten Bereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Auch die öffentlichen Stellplätze werden mit sickerfähigen Belägen hergestellt. Darüber hinaus ist das Regenwasser in Zisternen oder Gartenteichen zu sammeln.</p>
<p>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan - Landschaftsplan - Schutzgebiete 	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort Wohnbauflächen dar.</p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umfang des Bebauungsplans ebenso wenig vorhanden wie kartierte, schützenswerte Biotope.</p>

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenart - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung 	<p>Kiesiger bis sandiger Lehm auf tertiären Schotterterrassen der Mittelriß - Eiszeit.</p> <p>Boden mit hoher Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.</p> <p>Boden mit geringer Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation.</p>	<p>Dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung von ca. 12.920 m² * (Gebäude und Verkehrsflächen). Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.</p> <p>* Vollversiegelte Flächen durch Bebauung und Verkehrsanlagen ohne begrünte Dachflächenanteile und abzüglich der bereits vorhandenen Bodenversiegelung.</p>
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tagwasser - Grundwasser 	<p>Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird bisher vollständig versickert.</p> <p>Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt gemäß Anlage 1 zur Rechtsverordnung des</p>	<p>Wegen Überbauung und Versiegelung ergibt sich eine Erhöhung der in Kanälen abgeleiteten Niederschlagswassermengen und damit eine Steigerung der Spitzenwasserabflussmengen in den Vorfluter.</p>

<i>Schutzgut</i>	<i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i>	<i>Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens</i>
	Reg.Präs. Tübingen vom 10.08.73 in Wasserschutzzone drei. Grundwasser ist ab einer Tiefe von ca. 8 m zu erwarten.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung. Potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
<i>Klima / Luft</i> - Lokalklima - Geländeklima	Gemäßigtes kontinentales Lokalklima mit starken Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf und relativer Trockenheit. Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen seiner ausgedehnten Ackerflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet. Für das bestehende Siedlungsgebiet sind diese Klimafunktionen ohne Relevanz.	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion. Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der Baukörper und der Verkehrsflächen.
<i>Flora, Fauna</i>	Aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, den Störungseinträgen vom angrenzenden Siedlungsrand und der Unterweilerstraße sind nur wenige nutzungstypische, anspruchslose Kleintier- und Pflanzenarten vorhanden. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders oder streng geschützten Arten wurden im Gebiet nicht festgestellt. Im Randbereich befinden sich 8 Birken, eine Robinie und wenige weitere Gehölze ohne besondere ökologische Bedeutung. Innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche sind 5 straßenbegleitende Bäume neu gepflanzt.	Dauerhafter Verlust von rund 3,87 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft. Die neu gepflanzten Straßenbäume bleiben – mit Ausnahme einer Pflanzung – erhalten. Entwicklung von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen, Entstehung von städtisch geprägten Biotoptypen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i>	<i>Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens</i>
<p>Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit 	<p>Durch den bestehenden Siedlungsrand der angrenzenden Wohngebiete, die intensive ackerbauliche Nutzung und die Kreisstraße 9907 (Unterweilerstraße) ist das Landschaftsbild stark anthropogen geprägt. Strukturbildende Elemente sind bis auf wenige Einzelbäume nicht vorhanden. Von der L 260 im Osten ist das Plangebiet gut einsehbar.</p>	<p>Auffällige Veränderung durch Neugestaltung des betroffenen Landschaftsausschnittes.</p>
<p>Erholung</p>	<p>Das Gebiet ist für Naherholungsfunktionen ohne Bedeutung.</p>	
<p>Mensch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmimmissionen - Luftschadstoffe 	<p>Die im Osten gelegene L 260 ist rund 600 m vom Plangebiet entfernt. Die von dort ausgehenden Lärmemissionen sind somit von untergeordneter Bedeutung. Die von der Unterweilerstraße ausgehenden Lärmemissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau voraussichtlich nicht. Zu einer im Osten an der L 260 gelegenen Hofstelle ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung eingehalten.</p>	<p>Die Neuansiedlung zieht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Umweltauswirkungen nach sich. Gleichzeitig werden Verkehre durch die Unterbrechung der Unterweilerstraße auf andere Straßen verlagert, was zu einer Minimierung der Schalleinträge sowohl in das Plangebiet als auch in die bestehenden Wohngebiete Eschwiesen I und II führt. Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung zu rechnen.</p>
<p>Kultur und Sachgüter</p>	<p>Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.</p>	<p>Durch die angestrebte Bebauung werden neue Sachgüter geschaffen.</p>

3 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung*

<i>Nullvariante</i>	Die bisherige Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung beibehalten. Die Ackerflächen würden nach wie vor einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Schallemissionen der Unterweiler Straße würden weiterhin in die Wohngebiete Eschwiesen I und II ausstrahlen.
<i>Planungsalternativen</i>	Die grundsätzliche Eignung des Standorts wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht und bestätigt. Gebietsinterne Planungsvarianten sind unter der Prämisse - Schaffung von Wohnbaugrundstücken für eine moderat verdichtete Einzelhausbebauung - im Hinblick auf die Umwelterheblichkeit ohne Relevanz.

4 *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen*

<i>Beschränkung der Versiegelung</i>	Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die in der Planzeichnung bestimmte Größe der Baufelder wird die Versiegelung eingeschränkt. Im privaten Bereich sind darüber hinaus Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
<i>Umgang mit Niederschlagswasser</i>	Das unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen oder Gartenteichen zu sammeln. Es kann als Grauwasser und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Damit werden Kanalisation und Trinkwasserhaushalt entlastet. Das Gießwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen. Die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern (Dachneigung max. 8%) verzögert den Niederschlagswasserabfluss und trägt damit zur Minimierung der Spitzenbelastung des Vorfluters bei.

<i>Pflanzgebote</i>	Pflanzgebote werden im öffentlichen Raum für straßenbegleitende Bäume und für die, das Gebiet einfassenden Grünflächen festgesetzt. Standortgerechte Arten sind zu verwenden. Die Maßnahme ist mit positiven Auswirkungen für das Landschaftsbild und das Lokalklima verbunden. Die strukturelle Vielfalt und die Biodiversität werden erhöht.
<i>Kompensation</i>	Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht verbleibt entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von ca. 13.310 m ² Fläche um eine Qualitätsstufe. Dieser wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan gedeckt durch Zuordnung folgender Flächen: a) des städteigenen Flurstücks 757 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen mit 4.005 m ² , auf dem im Herbst 2007 der vor-malige Acker in Wald umgewandelt und somit um 2 Qualitätsstufen aufgewertet wurde, b) einer Teilfläche von 1.050 m ² , der städtischen Flurstücke 757/1 und 756 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2007 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurden, c) einer Teilfläche von 4.250 m ² der städtischen Flurstücke 899 und 903 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2003 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde.

5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt Ulm	Besondere Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sind auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

6 Zusammenfassung

Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen im Anschluss an die Wohngebiete Eschwiesen I und II weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. In einem 1. Bauabschnitt werden hierfür rund 4,5 ha Fläche zur Verfügung gestellt, die bisher überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die Eignung des Gebietes für Siedlungszwecke bereits überprüft und bestätigt.

Sämtliche Schutzgüter des Gebietes sind stark anthropogen überformt. Wegen der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung der ertragreichen Böden sind Flora und Fauna extrem artenarm und wenig naturnah ausgeprägt. Das Gebiet ist gut einsehbar.

Bei Umsetzung der Planung sind die bei der Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden rund 3,87 ha entzogen, 1,29 ha Boden werden neu versiegelt bzw. überbaut. Umweltauswirkungen ergeben sich für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Weitere Schutzgüter sind von der Planung nur unwesentlich betroffen.

Festsetzungen des Bebauungsplans sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist. Durch Zuordnung einer Fläche aus dem ÖkoKonto der Stadt Ulm kann dieser Kompensationsbedarf gedeckt werden.

Für das Baugebiet gibt es aus städtebaulichen Gründen (Umsetzung eines Rahmenplans), der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.

Ulm, den 20.09. / 25.11.2008

Dr. Daniel P. Meister
meister.architekten ulm

Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG

	<u>Ausgangssituation</u>		<u>Planrealisierung</u>	
	m ²	ökolog. Bedeutung	m ²	ökolog. Bedeutung
überbaute versiegelte Fläche ¹	220	keine	5.510	keine
versiegelte befestigte Fläche	3.630	keine	11.260	keine
teilversiegelte befest. Fläche (Verkehrsgrün, Stellplätze)	1.510	gering	1.660	gering
begrünte Dachflächen ²			4.190	gering
Intensivacker	33.110	gering		
Spielplatz / Spielwiese			1.010	gering
Wirtschaftsgrünland mit Einzelbäumen	5.570	mittel		
Grünfläche	1.140	mittel	6.320	mittel
Gartenflächen			15.230	gering
	45.180		45.180	

¹ Die Größe der Fläche ergibt sich aus der Anwendung der festgesetzten GRZ bzw. aus der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche.

² Die Größe der Fläche ergibt sich aufgrund der Annahme, dass bei den festgesetzten Flachdächern rund 65 % der Dachfläche begrünt werden. Für die Baugebiete in denen die Dachform freigestellt ist wird angenommen, dass 100 % Dachflächen nicht begrünt sind.

ÖKOBILANZ

	<u>Ausgangs-</u> <u>situation</u>	<u>Plan-</u> <u>realisierung</u>	<u>Differenz</u>
Flächenanteile mit ökologischer Bedeutung	m ²	m ²	m ²
keine	3.850	16.770	+ 12.920
gering	34.620	22.090	- 12.530
mittel	6.710	6.320	- 390
hoch	--	--	--
sehr hoch	--	--	--

WERTEVERSCHIEBUNGEN

Abwertung von ca. 12.530 m² um 1 Qualitätsstufe (von gering nach keine),
von ca. 390 m² um 2 Qualitätsstufen (von mittel nach keine).

KOMPENSATIONSBEDARF

Aufwertung von ca. 12.530 m² um 1 Qualitätsstufe
von ca. 390 m² um 2 Qualitätsstufen
bzw. von ca. 13.310 m² um 1 Qualitätsstufe

KOMPENSATION

Dem Bebauungsplan werden aus dem ÖkoKonto der Stadt Ulm folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- a) eine Fläche von 4.005 m² des stadt eigenen Flurstücks 757 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, auf der im Herbst 2007 der vormalige Acker in Wald umgewandelt und somit um 2 Qualitätsstufen aufgewertet wurde,
- b) eine Teilfläche von 1.050 m² der städtischen Flurstücke 757/1 und 756 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2007 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurden,
- c) eine Teilfläche von 4.250 m² der städtischen Flurstücke 899 und 903 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2003 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde.

GESCHÄTZTE KOSTEN DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Flächen der Flurstücke mit den Flur-Nummern: 756 Teilfl., 757, 757/1 Teilfl., 899 und 903 Teilfl.	47.500,-- Euro
Pflanzmaßnahme, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die genannten Flächen	14.400,-- Euro

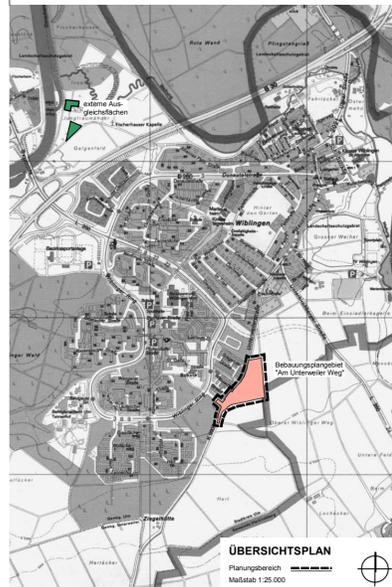
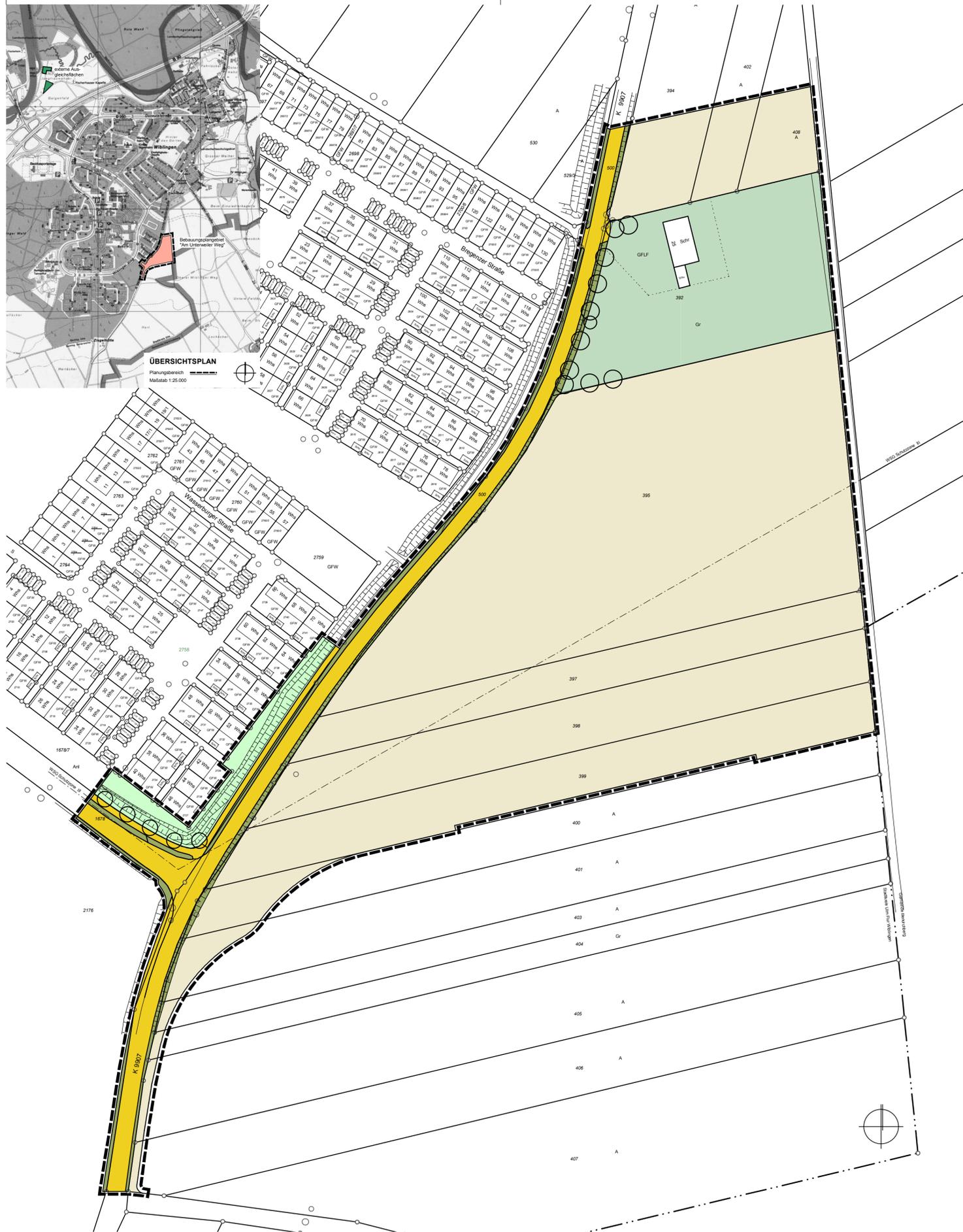
Gesamtkosten geschätzt	ca. brutto 61.900,-- Euro

UMLEGUNG DER KOMPENSATIONSKOSTEN

Die genannten Maßnahmen werden von der Stadt Ulm gemäß Baugesetzbuch § 135 a stellvertretend umgesetzt. Die entstehenden Kosten werden entsprechend der nachfolgend beschriebenen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzenden Verteilung im Rahmen von Kostenerstattungsbeträgen auf die einzelnen Eingriffsverursacher umgelegt.

Bei der Gewichtung der Eingriffsintensität (Faktor 1 für Wertminderung auf geringe ökologische Bedeutung, Faktor 2 für Wertminderung auf keine ökologische Bedeutung) und durchgängiger Anwendung eines Korrekturfaktors (hier: 0,72) zur Rückführung auf eine Kostenbezugsbasis von 100% sind die Kosten der Kompensation für *Neuanlagen* in den einzelnen Flächenkategorien wie folgt aufzuteilen:

<u>Verursacher</u>	<u>Flächenkategorie</u>	<u>Flächenanteil</u>		<u>Faktor</u>	<u>Kostenanteil %</u>
		m ²	%		
Baugrundstückseigentümer	überbaubar vers. Fläche	5.290	15,79	2	22,79
	begrünte Flachdächer	4.190	12,50	1	9,02
	Hausgärten und -zufahrten	15.230	45,46	1	<u>32,81</u>
					<u>64,62</u>
Kommune	vers. Straßen, Gehwege	7.630	22,78	2	32,88
	teilvers. Stellplätze,				
	Verkehrsgrünfläche	150	0,45	1	0,32
	Spielplatz / Spielwiese	1.010	3,02	1	<u>2,18</u>
					<u>35,38</u>
		33.500	100,00		100,00



Bestandserhebung und -bewertung

Bestand (m ²)	ökologische Bedeutung
<p>--- Geltungsbereich des Bebauungsplans Gesamtfläche: 45.180 m²</p>	
<p>--- überbaute versiegelte Fläche 220 m²</p>	keine
<p>■ versiegelte befestigte Fläche 3.630 m²</p>	keine
<p>■ Verkehrsgrün 1.510 m²</p>	gering
<p>■ Intensivacker 33.110 m²</p>	gering
<p>■ Wirtschaftsgrünland 5.570 m²</p>	mittel
<p>■ Grünfläche 1.140 m²</p>	mittel
<p>○ Einzelbäume</p>	

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen
**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 "Am Unterweiler Weg"**



Bestandserhebung und -bewertung

Projektdaten		Änderungen und Ergänzungen			
Projekt - Nr.	428	Datum	Ind.	Bearb.	Beschreibung
Plan - Nr.	GOP-1.0	20.09.08	I	pri	
Maßstab	1:1.000	25.11.08			
Plangröße	780 x 400				
Bearbeiter	hec				
Kartengrundlage	11.12.2007				
Plandatum	22.04.2008				
Auftraggeber		Freigegeben			
stadt ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Münchner Straße 2 89073 Ulm Fon +49(0)731.161 6100 Fax +49(0)731.161 6130		Datum / Auftraggeber			
Planverfasser		Freigegeben			
Architektur+Stadtplanung meister.architekten Dr. Daniel P. Meister BDA dwb SIA SRL Herdbruckerstrasse 20 89073 Ulm Fon +49(0)731.61 96 96 Fax +49(0)731.61 96 95 mail@meister-architekten.de www.meister-architekten.de		Datum / Planverfasser			



Eingriffsermittlung und -bewertung

Planung (m ²)	ökologische Bedeutung
<p>--- Geltungsbereich des Bebauungsplans Gesamtfläche: 45.180 m² Durch Gebäude überbaute Fläche gesamt: 9.700 m² davon 5.510 m² überbaut und versiegelt, 4.190 m² begrünte Dachflächen.</p>	
<p>□ GRZ 0,35 (Baugebiete WA 1 - WA 5 und WA 16 - WA 18), GRZ 0,3 (Baugebiet WA 6), angenommener Flächenansatz 100% Satteldächer ohne Begrünungsmaßnahmen: 3.260 m²</p>	keine
<p>□ GRZ 0,35 (Baugebiete WA 11 - WA 13 und WA 15), angenommener Flächenansatz für Flachdächer mit 65 % Dachbegrünung: Dachterrassen 630 m², begrünte Dachflächen 1.170 m²</p>	keine gering
<p>□ überbaute Fläche durch Baufelder bestimmt (WA 7 - WA 10, WA 14 und WA 19 - WA 21), angenommener Flächenansatz für Flachdächer mit 65 % Dachbegrünung: Dachterrassen 1.620 m², begrünte Dachflächen 3.020 m²</p>	keine gering
<p>■ versiegelte befestigte Fläche (Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege): 11.260 m²</p>	keine
<p>■ teilversiegelte befestigte Fläche (PKW-Stellplätze, Verkehrsgrün): 1.660 m²</p>	gering
<p>■ Hausgärten mit Zufahrten und Privatstellplätzen: 15.230 m²</p>	gering
<p>■ öffentlicher Kinderspielplatz / Spielwiese: 1.010 m²</p>	gering
<p>■ öffentliche Grünfläche mit Bäumen überstellt: 6.320 m²</p>	mittel
<p>○ Einzelbäume (Pflanzgebot)</p>	

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen
**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 "Am Unterweiler Weg"**

ulm

Eingriffsermittlung und -bewertung

Projektdaten		Änderungen und Ergänzungen			
Projekt - Nr.	428	Datum	Ind.	Bearb.	Beschreibung
Plan - Nr.	GOP-2.0	20.09./	l	pri	
Maßstab	1:1.000	25.11.08			
Plangröße	780 x 400				
Bearbeiter	hec				
Kartengrundlage	11.12.2007				
Plandatum	22.04.2008				

Auftraggeber	Freigegeben
stadt ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Münchner Straße 2 89073 Ulm Fon +49(0)731.161 6100 Fax +49(0)731.161 6130	Datum / Auftraggeber

Planverfasser	Freigegeben
Architektur+StadtPlanung meister.architekten Dr. Daniel P. Meister BDA dwb SIA SRL Herdbruckerstrasse 20 89073 Ulm Fon +49(0)731.61 96 96 Fax +49(0)731.61 96 95 mail@meister-architekten.de www.meister-architekten.de	Datum / Planverfasser