

Planbereich	Plan-Nr.
189	5

Stadt Ulm    Stadtteil Wiblingen

## **Bebauungsplan**

„Meersburger Straße Süd“

### **Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan**

Ulm, 02.05.2011

Bearbeitung:

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466);
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI S. 358 ber. S. 416);
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 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. 2 Ziffer 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1.2 Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 allgemein zulässigen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1.3 Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 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 z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
- siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone -

1.2.2 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 z.B.  II Zahl der Vollgeschosse zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- 1.2.4 z.B. OK 7,5 m Oberkante von Gebäuden als Höchstgrenze  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei der Ausbildung von geneigten Dächern (Dachneigung größer 8%) kann die zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m überschritten werden.

- 1.2.5 z.B.  6,0 m Oberkante von Gebäuden zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
Die Festsetzung gilt für die Gebäudekante, die durch eine Baulinie definiert ist. Als Oberkante von Gebäuden gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem gewachsenen Gelände bis zum oberen Abschluss der Wand. Geringfügige Abweichungen zur Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung sind zulässig.

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

- 1.3.1  offene Bauweise
- 1.3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.3  nur Hausgruppen zulässig

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1  Baulinie
- 1.4.2  Baugrenze

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.5.1  Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

1.5.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.5.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe Ziffer 2.3).

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 **2 WE** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**1.7 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2  Öffentlicher Geh- und/oder Radweg

1.7.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
"Verkehrsberuhigter Bereich"

1.7.4  Öffentliche Stellplätze

1.7.5  Straßenbegrenzungslinie

1.7.6  Abgrenzung Kombistreifen für Stellplätze und Straßenbäume

1.7.7  Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

**1.8 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1  Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen

**1.9 Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.9.1 Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen die öffentlichen Grünflächen und die private Grünfläche Feldgehölz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

1.9.2 Umlegung der Kompensationskosten:  
Nachdem die Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs liegt, sind deren Kosten inkl. Herstellung kalkulatorisch bereits in den m<sup>2</sup>-Preisen der Baugrundstücke eingerechnet.

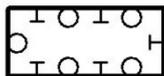
## 1.10 Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.

1.10.2 Stellplatzzufahrten und private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt etc.) herzustellen.

1.10.3

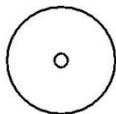


Flächen für Anlagen von Feldgehölzen in Kombination mit dem Gebot der flächenhaften Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Randzone ist auf einer Breite von 6,0m mit 95% Sträuchern und 5% mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und als Mantelgesellschaft dauerhaft zu erhalten. Die Kernzone ist mit 30% Bäumen und 70% Sträuchern zu bepflanzen und als Feldgehölz dauerhaft zu entwickeln.

## 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

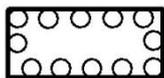
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind: heimische hochstämmige Laubbäume der Wuchskategorie 2 zu pflanzen (StU 16/18).

1.11.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und den dauerhaften Unterhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind die Baumpflanzungen mit freiwachsenden Strauchhecken zu kombinieren. Zwischen den Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Geeignete Gehölze sind:

Wuchskategorie 2 - mittelgroße Bäume (Höhe 10 - 20 m):

Feldahorn, Erle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme.

Sträucher:

Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Heckenkirsche, Wasserschneeball.

## 1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.12.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung und/oder Bauweise)
- 1.12.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

## 1.13 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	---
---	Bauweise
Dachform	max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude - Dachgestaltung**

2.1.1 Dachform  
- siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone -

FD Flachdach (Dachneigung max. 8%)

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

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

### **2.2 Anpassungspflicht**

2.2.1 Bei Hausgruppen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe aufeinander abzustimmen.

### **2.3 Garagen**

Garagen sind in Farbwahl und Dachform gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen oder baulich zu integrieren.

### **2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen aus Metall- und Holzwerkstoffen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

### **2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind innerhalb der Baugebiete bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 0,5 m zum gewachsenen Gelände zur Schaffung von wohnraumbezogenen Freiräumen und Wohnungszugängen zulässig; darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

2.5.2 An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Übergänge herzustellen.

### **3 HINWEISE**

- 3.1 ----- Grundstücksparzellierung (unverbindlich)
- 3.2 ----- Mögliche Gebäudeanordnung
- 3.3 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan entwickelt. Er enthält über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinausgehende Aussagen, Hinweise und Empfehlungen, die bei der Realisierung der Bauvorhaben berücksichtigt werden sollen.
- 3.4 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag einzureichen.
- 3.5 Bodenschutz (§ 202 BauGB)  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Nicht belasteter Erdaushub hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, im Plangebiet zu verbleiben und ist für landschaftliche Geländemodellierungen wie Böschungen und Mulden wiederzuverwenden bzw. einzubauen. Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept).
- 3.6 Denkmalpflege  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauer, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.
- 3.7 Immissionsschutz  
Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Lärmeinwirkung der K 9907. Der bezüglich der Notwendigkeit von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kritische Abstand (Überschreitung von 50 dB(A) nachts) beträgt 40m zur Achse der K 9907. Die Anforderung an den hier angrenzenden Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen, zum Beispiel Standardfenster, erfüllt.