

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Hagäcker

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1.  Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

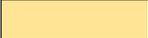
1.5.1. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3.  Öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Fläche für öffentliche Stellplätze

1.6.4.1. Der Parkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße darf für Zufahrten auf max. 5,00 m Breite je Baugrundstück unterbrochen werden.

1.6.5.  Verkehrsgrün

1.6.5.1. Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit Rasen zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Bäume zu pflanzen.

1.6.6. Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teileinrichtungen ist nachrichtlich.

1.7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l / m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben. Der Überlauf der Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

1.8.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.9.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.9.1.1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 herzustellen. Pflanzraster 1,50m x 1,50m

1.9.2.  Bäume mit standörtlicher Bindung
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.9.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Grundstück ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.4. Artenlisten

1.9.4.1. Artenliste 1 - Bäume: Hochstämme 3xv, StammU 16 -18 cm.

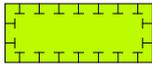
Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Hängebirke
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Obstbäume in Sorten

1.9.4.2. Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2xv, 100 - 150 cm Höhe

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundsrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.10. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.10.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

Entwicklungsziel: Extensive Wiese durch Einsatz von arten- und krautreichem, autochthonem Saatgut. Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten 1 und 2.

Bei Baumreihen sind Pflanzabstände von 15 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

Die Pflanzdichte der Strauchpflanzungen darf max. 1 Strauch/ 2 m² betragen.

1.10.2. Externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 1058 und 1059 der Gemarkung Einsingen

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 1058 und 1059 der Gemarkung Einsingen.



Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 6.200 m². Der Aufwertungs-faktor wird mit 2 Stufen angesetzt. Die ehemalige ackerbaulich genutzte Fläche wird in extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland umgewandelt.

Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensations-fläche und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
- Externe Ausgleichsflächen
- CEF-Maßnahme (continous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität) zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche und des Rebhuhns. Dauerhafte Zuordnung von 8 -10 Feldlerchenfenstern, also bei 4-5 Stück pro ha ca. 2 ha Wintergetreide. Diese Flächen sind wiederum auf mehrere Schläge im Raum zu verteilen und müssen entsprechende Abstände zu Straßen und bebauten Gebieten haben. Sie sollten ca. 30-40 m² groß sein. Sie dürfen nicht in Fahrgassen liegen und sollten gleichmäßig auf der Fläche verteilt sein. Als Kulisse wird der Raum zwischen B 10, der A 8, der Eisenbahn (mit L 1165) und den Wäldern (Flulesau, Oberer und Unterer Forst) vorgeschlagen.

1.10.3. Umlegung der Kompensationskosten

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungs-beträge erhoben. 100% der Kompensationskosten sind zu 72,29 % den Wohnbaugrundstücken und zu 27,71 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmastabes enthält die Begründung.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.11.2. z.B. 505 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

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

2.1. Gebäudegestaltung

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- 2.1.2. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.

2.2. Dachgestaltung

- 2.2.1. Bei den Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° - 45° bei Satteldächern und 15° - 35° bei Zeltedächern zulässig.
- 2.2.2. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen.
- 2.2.3. Dächer von Garagen und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen.

2.3. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

- 2.3.1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:
- Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze
 - zusätzliche zulässige Wohnung/Einliegerwohnung 1,0 Stellplatz
- 2.3.2. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen.

2.4. Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

- 2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden.

2.5. Einfriedungen

- 2.5.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen. Sie sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 2.6.1. Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden.

- 2.6.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maximal zur Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

3. HINWEISE

3.1. 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.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

3.2. Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit Stand September 2012 durch das Bio-Büro Schreiber zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Zur Vermeidung des Zugriffsverbotes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen:

- Die primären Baumaßnahmen im Plangebiet (Abschieben von Oberboden) haben nicht von Ende März bis Juli zu erfolgen, d.h. am besten im Winter. So können im Gebiet möglicherweise vorhandene Erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern.

3.3. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.4. Ortsübliche Immissionen

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit ortsüblichen Immissionen muss gerechnet werden.