

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wolfäcker - 1. BA

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 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), 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. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1.2.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 1.1.2.3. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

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

1.2.1.2. Im MI kann die max. zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2.  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 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. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

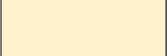
1.5.1. Im WA dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

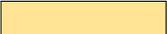
1.6.1.  Flächen für Garagen

1.6.2.  Flächen für private Stellplätze

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3.  Öffentlicher Gehweg

1.7.4.  Fläche für öffentliche Stellplätze

1.7.5.  Verkehrsgrün

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

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

1.8.1.  öffentliche Grünfläche

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

1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser

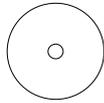
Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l / m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne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

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

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

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

1.10.1.



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.

1.10.2. 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.

1.10.3. Artenlisten

1.10.3.1. 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

Juglans regia - Walnuss

Obstbäume als Hochstamm in Sorten

1.10.3.2. 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

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.10.4. Dachbegrünung

Nebengebäude mit Flachdach mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

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

1.11.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

Entwicklungsziel: Feldgehölz aufgebaut aus 90% Sträuchern und 10 % Bäume aus den Artenlisten 1 und 2
Das Feldgehölz ist dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2. Externe Ausgleichsfläche

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden bis zur Auslegung des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.12.2.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.12.3.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Höchstzahl der Vollgeschosse

1.13. 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 deutlich unterordnen.

2.1.2. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.

2.2. Dachgestaltung

2.2.1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 38° - 45° 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.

2.3. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

2.3.1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:

- pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz
- bei Wohneinheiten über 100 m² sind 2 Stellplätze vorzusehen

2.3.2. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 4,5 m einzuhalten.

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. Einfriedigungen

2.5.1. Die Höhe der Einfriedigungen 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. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Übergänge herzustellen.
- 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 Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.2. Ortsübliche Immissionen

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

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. Bauflächenabgrenzung aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Bauflächenabgrenzung entsprechend rechtsverbindlichem Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm.