

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 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
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 der Bekanntmachung 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
- 1.2.3. Zulässige Firsthöhen der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- | Geschosse | OK FH max. |
|-----------|------------|
| II | 8,50 m |
| III | 11,50 m |
- 1.2.3.1. Firsthöhe = höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

- 1.3.1.  offene Bauweise
- 1.3.2.  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, über die das Grundstück geschlossen wird.

1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Baugrenze
- 1.5.2. 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.
- 1.5.3. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

1.6. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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.  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.7.4.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 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)

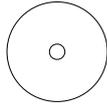
- 1.8.1.  öffentliche Grünfläche

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

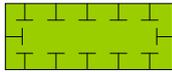
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea - Bluthartriegel
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundsrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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

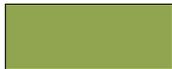
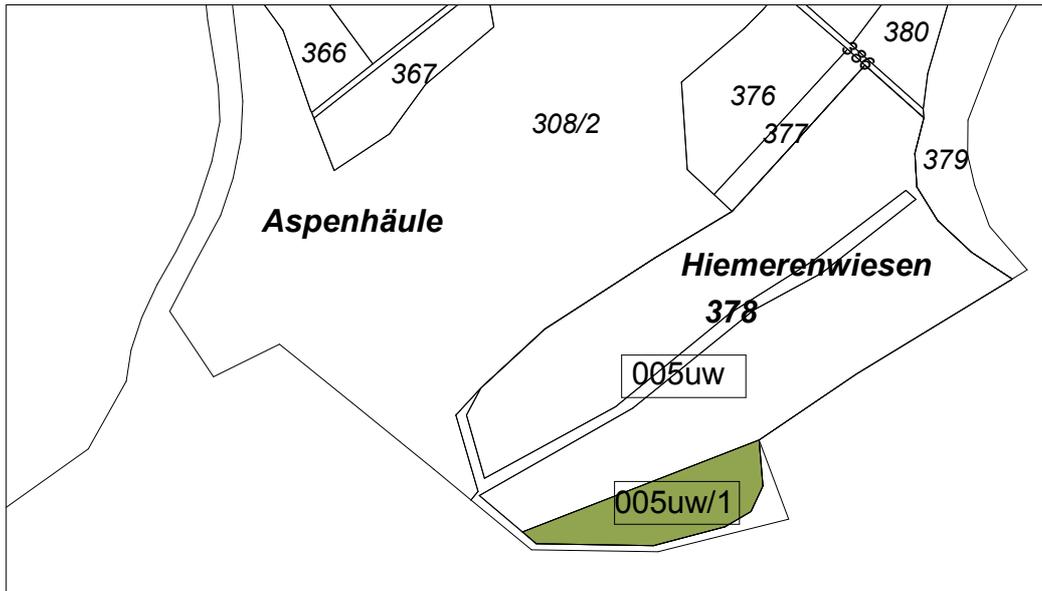


Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

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 auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler, Teilfläche 005uw/1 der Ökokontofläche 005uw.



Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 5.108 m². Der Aufwertungsfaktor wird mit 1 Stufen angesetzt. Die ehemalige ackerbaulich genutzte Fläche wird in Grünland umgewandelt.

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

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
- Externe Ausgleichsflächen

1.11.2. 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 Kostenerstattungsbeträge erhoben. 100% der Kompensationskosten sind zu 78,6 % den Wohnbaugrundstücken und zu 21,4 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Begründung.

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	

max. zulässige Fristhöhe der baulichen Anlagen

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 mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 18° - 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 Garageneinfahrten 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)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zu BBodSchV § 12, DIN 19731 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

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 bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.4. Bauflächenabgrenzung aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Bauflächenabgrenzung entsprechend rechtsverbindlichem Flächen-nutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm.