

Planbereich	Plan Nr.
240	23

Stadt Ulm Stadtteil Ermingen Bebauungsplan

„Allewind – Greut, 1. BA“

Textliche Festsetzungen

Stand: 03.08.2015

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan: Ermingen "Allewind - Greut, 1. BA"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zul. geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zul. 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 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1–15 BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind, mit Ausnahmen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1. 0,35/0,4 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschrieb Nutzungsschablone

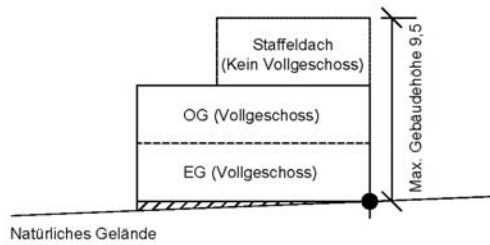
1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.3. 9,5 Gebäudeoberkante in Meter als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

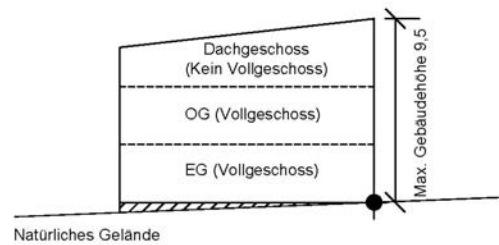
1.2.4. Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist bei bergseitig angrenzender Erschließungsstraße die Höhe der Verkehrsfläche in der Gebäudemittelachse, bei talseitig angrenzender Erschließungsstraße das natürliche Gelände in der Mitte der Gebäudewand talseitig. Dies ist durch den Geländeschnitt eines vermessungstechnischen Sachverständigen nachzuweisen.

Erläuterungsskizzen

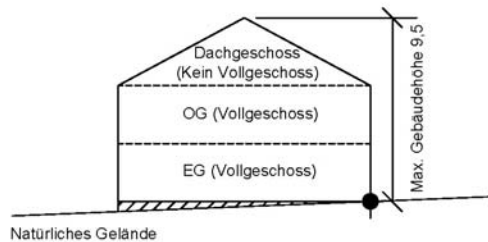
Flachdach



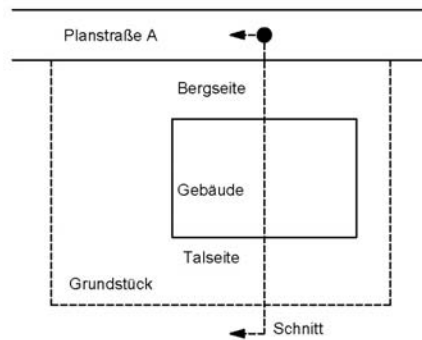
Pultdach



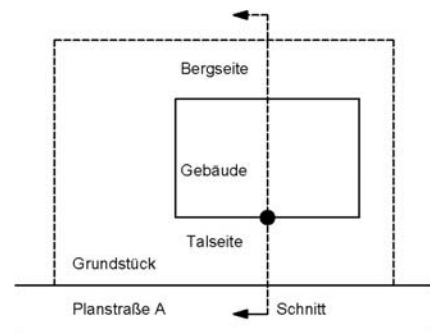
Satteldach



Bezugspunkt bergseitig



Bezugspunkt talseitig



1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. O offene Bauweise

1.3.2.  nur Einzelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen muss dabei ein Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche vorhanden sein.

1.5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN


(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)


1.5.1. **2 WE** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teileinrichtungen ist nachrichtlich.

1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Geplante Parkflächen (unverbindlich)


1.6.3.  Gehweg / Feldweg

1.6.4.  Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

1.6.5.  Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

1.7.1.  Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.8.1.  Öffentliche Grünfläche

1.9. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionszisterne, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 10l/m^2 – Dachfläche mindestens aber $1,5\text{m}^3$ vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 3m^3 festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf $0,2\text{ l/s}$ festgesetzt und kann einschließlich des Überlaufens an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

1.9.2. Anforderungen an Oberflächen, Versickerung


Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest ist über Straßenabläufe der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

1.9.3. Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über straßenbegleitende Versickerungsflächen mit einer mind. 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu versickern. Der nicht versickerbare Rest ist über Straßenabläufe der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

1.10. **LEITUNGSRECHT**

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

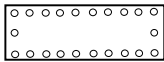
1.10.1.  Mit einem zugunsten der EBU (Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm) zu belastende Fläche.

- 1.10.2. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnende Sträucher unzulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Nach der Leitungsverlegung sind auch leitungsgefährdende Änderungen des Bodenniveaus unzulässig.

1.11. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und dem dauerhaften Unterhalt von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.

pfg 1

Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind Feldgehölzstreifen mit einzelnen Überhältern zu pflanzen. Zwischen den Gehölzgruppen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Geeignete Gehölze sind mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung, Höhe bis max. 15 m):

Feld-Ahorn, Birke, Erle, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Feld-Ulme.

Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Holunder, Hainbuche, Weißdorn.

pfg 2

Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind fünf Laubbaumhochstämme (Bäume II. Ordnung) nachfolgender Arten in genannter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm

Spitz-Ahorn, Schwedische Mehlbeere, Hainbuche, Winter-Linde „Greenspire“, Scharlach-Kastanie, Feld-Ahorn

- 1.11.2. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:

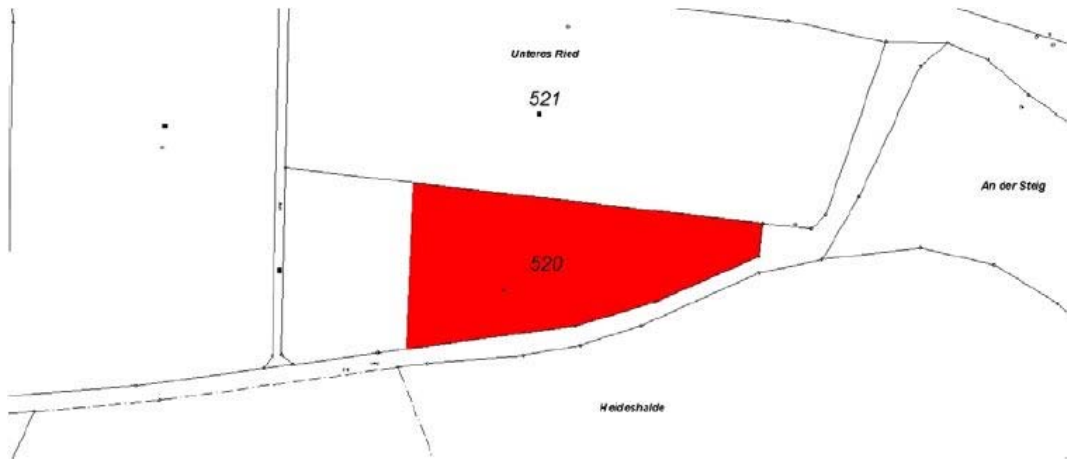
Hochstamm-Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Mirabelle, Vogelbeere, Eberesche, Mehlbeere.

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

- 1.12.1. Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen.

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans werden den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 7.327 m² auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen zugeordnet. Diese Fläche wird dem städtischen Ökokonto entnommen. Dabei wird ein Teil der Fläche 024er (Flurstück 520, Gemarkung Ermingen) herangezogen.



Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 7.327 m². Der Aufwertungsfaktor wird mit 2 angesetzt. Die ehemals ackerbaulich genutzte Fläche wurde mit Mischwald aufgeforstet.

1.12.2. 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 Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a–c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu 66,39 % den Wohnbaugrundstücken, zu 33,40 % den Erschließungsanlagen und zu 0,21 % der Versorgungsfläche zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilmaßstabs enthält die Begründung.

1.12.3. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen):


(V) Beschränkung der Baufeldräumung: Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Ende Februar; Oberbodenabtrag nur außerhalb der Brutzeit von September bis Ende Februar

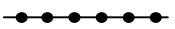
(CEF) Anlage und dauerhafte Zuordnung von 4 Feldlerchenfenstern (4–5 pro ha Wintergetreide) vor Beginn des Oberbodenabtrags im Baufeld, bzw. vor Beginn der neuen Brutperiode.

Dem Eingriff werden 4 Feldlerchenfenster in Neu-Ulm, Gewann „Im nördlichen Hengst“,

Teil der Flurstücke 1136 und 1137/3 zugewiesen.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO-BW)

2.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Flach- und Pultdächer.

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind mit Ausnahme beschichteter Metalldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech nicht zulässig.

Flachdächer sind mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

2.2 Garagen

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

2.3 Freifläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

2.4 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen und Wohnungszugängen zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen. Darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

3 HINWEISE

3.1 - - - - - Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

3.2 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◆◆◆◆◆ Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Die bestehende Mittelspannungsfreileitung soll im Rahmen der Erschließungsplanung unterirdisch neu verlegt werden.

3.3 Zu diesem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht verfasst. Dieser 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 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.