

Planbereich	Plan Nr.
<b>148.1</b>	<b>48</b>

# Stadt Ulm Stadtteil Westen

## Bebauungsplan

### "Neunkirchenweg - Warndtstraße"

**Maßstab 1 : 500**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 148.1/ 21 genehmigt durch Erlass des Innenministeriums am 20. Mai 1935

Gefertigt:  
Ulm, den 07.05.2008  
Büro für Stadtplanung, Zint

Hauptabteilung  
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung  
des Aufstellungsbeschlusses  
im Amtsblatt für die Stadt Ulm  
und den Alb-Donau-Kreis  
vom 06.03.2008 Nr. 10

Als Satzung ausgefertigt:  
Ulm, den  
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung  
des Auslegungsbeschlusses  
im Amtsblatt für die Stadt Ulm  
und den Alb-Donau-Kreis  
vom           Nr.

Veröffentlichung im Amtsblatt  
für die Stadt Ulm und den  
Alb-Donau-Kreis  
vom           Nr.

Als Entwurf gem. § 3 (2)  
BauGB ausgelegt  
vom           bis

In Kraft getreten am  
Ulm, den  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als  
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat  
beschlossen am

Die Bundes- und landesrechtlichen  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neunkirchenweg - Warndtstraße"

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 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	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.  allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3. Die Zahl der Wohnebenen wird auf maximal 4 begrenzt (§ 9 Abs. 3 BauGB).

### 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 Grundfläche für die Anlage einer Tiefgarage mit deren Zufahrt bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **OK max. 513,85 m  
ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenzen

### 1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage

1.5.1.1. Innerhalb der Flächen für die Tiefgarage sind untergeordnete Kellerräume zulässig.

## 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.6.3.  öffentliche Stellplätze

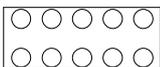
1.6.3.1. Die öffentlichen Stellplätze können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

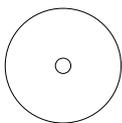
1.6.4.1. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

## 1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1.  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

1.7.1.1. Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.

1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind säulenförmige Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.7.3. Artenliste

1.7.3.1. Artenliste 1

*Acer platanoides* 'Columnare' - Spitzahorn, säulenförmig

*Tilla cordata* 'Erecta' - Winterlinde, säulenförmig

*Fagus sylvatica* 'Damyk' - Rotbuche, säulenförmig

1.7.3.2. Artenliste 2

*Acer campestre* - Feldahorn

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Sorbus aria* - Mehlbeere

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Rosa canina* - Hundsrose

*Cornus mas* - Kornelkirsche

*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

*Corylus avellana* - Hasel

1.7.4. Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

## 1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.8.2. z. B. 497,95 m  bestehende Höhen über NN (im neuen System)

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

### 2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung von Betrieben und Firmen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, ebenso Bandwerbung über die gesamte Fassadenbreite.

### 2.3. Müllbehälter

2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder als Standplätze mit Sträuchern und Hecken anzupflanzen.

### 2.4. Freiflächengestaltung

2.4.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.4.2. Die Tiefgarage ist mit Erdreich zu überdecken und mit Ausnahme der erforderlichen Wege und der Nebenanlagen dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

### 2.5. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 LBO

2.5.1. Die Tiefen der Abstandsflächen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen können bis auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen (0,4 der Wandhöhe) reduziert werden.

2.5.2. Die Tiefe der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Flur Nr. 5955 (Warndtstraße 17) kann im Bereich der geringsten Abstandstiefe bis auf einen Mindestabstand von 2,50 m reduziert werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei nicht überschritten werden.

2.5.3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können die Tiefen der Abstandsflächen bis auf 0,3 der Wandhöhe reduziert werden.

### **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.

#### **3.2. Freiflächengestaltung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnissgabe ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

#### **3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.



# Übersichtsplan

ohne Maßstab



Planungsbereich