

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gehrstraße - Kiefernweg“

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 S. 3316) m. W. v. 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. 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 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Schank und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind 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. 0,3 Grundflächenzahl

1.2.2. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.3. TH Traufhöhe (= Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Bezugspunkt ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Fassadenmitte) siehe Planeinschrieb. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

1.3.2. O offene Bauweise

1.3.3.  nur Einzelhäuser zulässig

1.4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

1.4.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

1.5.1.  Baugrenze

1.6. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.6.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

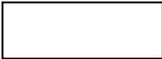
1.7. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.7.1.  Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

1.8. **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 18 a und 18 b BauGB)

1.8.1.  Flächen für die Landwirtschaft

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. Sammeln von Niederschlagswasser

Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l /m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.10. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.10.1. Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
Umwandlung einer Ackerfläche in eine Extensivwiese mit Obstbäumen auf einer Teilfläche von 1290 m² der im Norden des Geltungsbereiches gelegenen privaten Grünfläche.

1.10.2. Umlegung der Kompensationskosten:

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 135 a (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. Die Kosten der Kompensation liegen voraussichtlich bei rund € 9.100,-.

1.11. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.12. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	
Grundflächenzahl	-	Füllschema der
-	Bauweise	Nutzungsschablone

TH = max. zulässige Traufhöhe
DN = zulässige Dachneigung
Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

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

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer. Dachneigung siehe Planeinschrieb.

Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.

Die Dachflächen müssen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den gleichen Neigungswinkel haben.

2.1.2 Dachaufbauten

Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen. Ihr Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

2.2 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen und eingewachsenen Maschendrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe, sowie als Hecken zulässig.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen und Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3. HINWEISE

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische eventuell bedeutsame Funde oder Befunde zeigen (z.B. Gräber oder dunkel verfüllte Gruben mit Knochen, Metallteilen und Keramikresten), ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten, ferner ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. (§ 20 DSchG).

Zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro, und bei Versickerung von Oberflächenwasser die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Zur Erhaltung der gebietstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Hecken an den Gebietsrändern freiwachsende Hecken aus Blütensträuchern wie Weigelien, Felsenbirnen, Falscher Jasmin, Blutjohannisbeeren oder Liguster, Hainbuche, Rotbuche (als geschnittene Hecken) empfohlen.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Erhaltung der Artenvielfalt ist auf Koniferenhecken zu verzichten.