

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wolfäcker - 2. BA

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

## 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 Nr. 1 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. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf 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).

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

1.2.3. **OK max. = 8,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK, Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ermittlungsgrundlage ist der nächstgelegene Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

### 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 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 m<sup>2</sup> 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.

1.4.3. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze und als Grenzbebauung zulässig.

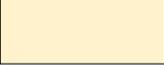
#### 1.5. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

#### 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Feldweg

1.6.4.  öffentlicher Gehweg

1.6.5.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6.6.  Straßenbegrenzungslinie

1.6.6.1. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehwegbreite, Fahrbahnbreite, Stellplätze) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

#### 1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Sammeln von Niederschlagswasser

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

Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 10 l/m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens aber 1,5 m<sup>3</sup> vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 3 m<sup>3</sup> festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,2 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Überlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

1.8.2. 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.

## 1.9. NEBENANLAGEN

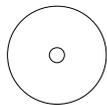
(§ 14 BauNVO)

1.9.1. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

## 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 DIE ABFALLENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.11.1.



Fläche für die Abfallentsorgung - Altglas- und Wertstoffcontainer

## 1.12. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.12.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

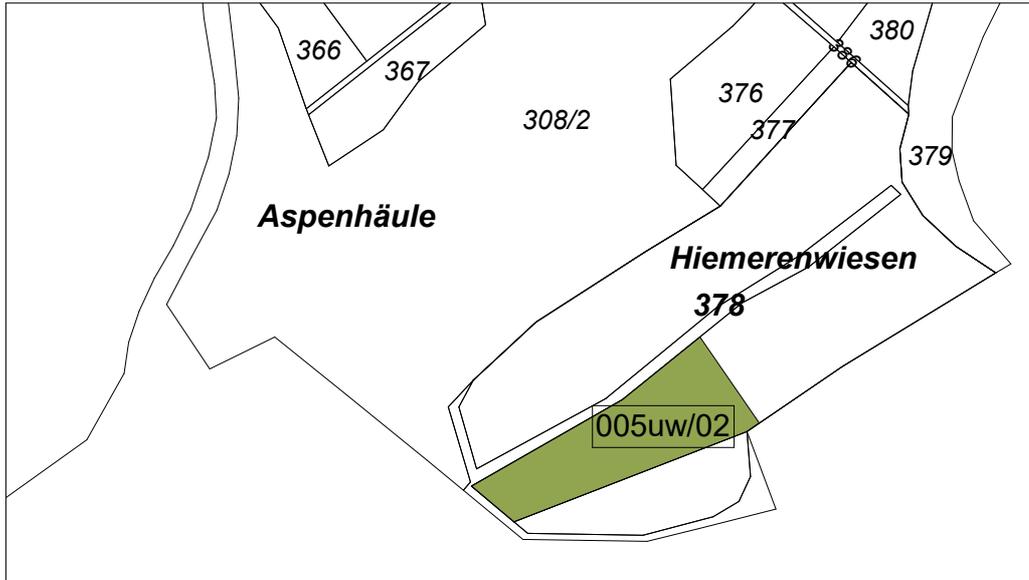


Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

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

1.12.2. 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/2 der Ökokontofläche 005uw.



Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 10.989 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird aus dem städtischen Ökokonto zur Kompensation der durch die Bebauung entstandenen Eingriffe herausgenommen.

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

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
- Externe Ausgleichsflächen

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 74,9 % den Wohnbaugrundstücken und zu 25,1 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen.

**1.13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.13.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- V1 Freiräumen des Baufeldes (Rodung der Gehölze) zwischen dem 1. November und Ende Februar.

**1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

**1.15. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

max. zulässige Oberkante 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 geeigneten 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 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze vorzusehen
- 2.3.2. Vor Garageneinfahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 4,5 m einzuhalten.

### **2.4. Freilächengestaltung 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. 1,5 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.