

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg"

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 Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 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

1.2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Garagen im Erdgeschoss bis zu einem Wert von max. 0,6 zulässig.

1.2.3. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.4. **z.B. OK = 524,00 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze

1.2.4.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

### 1.3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

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


1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

1.3.2. Zulässig sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

 Baugrenze, Überbauung ab 1. OG

1.4.3. Die Baugrenzen können um max. 1,5 m auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite mit untergeordneten Bauteilen (Terrassenüberdachungen, Balkone, Vorsprünge an den Laubengängen) überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 31 Abs. 1 BauGB).

1.4.4. Die Baugrenzen können entlang der Außenwand der Garagen auf der Nord- und Westseite durch eine Auskrägung der Garagendecke um bis zu 1,0 m überschritten werden.


1.4.5. Im Bereich der Zufahrt des Garagengeschosses sind bauliche Anlagen mit einer Überdeckung zulässig.

### 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Öffentlicher Gehweg

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich Garagengeschoss


1.5.3.  Ein- und Ausfahrt Garagengeschoss

**1.6. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1.  Öffentliche Grünfläche

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)

1.7.1.  zu erhaltende Bäume

1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.7.2.1. Artenliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

1.7.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7.2.3. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. Die mit Standort festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.7.3. Flachdächer der Hauptgebäude und der Garage mit Ausnahme des Eingangsbereiches und der Dachterrassen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.

**1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.8.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.8.4.  Bäume Bestand

**1.9. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig.

### **2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten.

2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

### **2.3. Freiflächen**

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zugänge und die Zufahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss.

### **2.4. Müllbehälter**

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder mit einer Bepflanzung einzufassen.

## **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.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

### **3.2. 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.

### **3.3. Munitionsaltlasten**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird empfohlen die zuständige Dienststelle Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Reg. Präs. Stuttgart einzuschalten.