

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Donautalstraße - Feldstraße“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313), in Kraft getreten am 1. August 2019
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

1.1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.3 Folgende unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. z.B. GH 8 m Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern (SD) beziehungsweise die oberste Außenwandabgrenzung bei Flachdächern (FD). Unterer Bezugspunkt für die zulässige GH ist 487 m über NHN. (§ 18 BauNVO).

1.3. Bauweise

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

- 1.3.1. o Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt
- 1.3.2. a Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt: In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude wahlweise ohne seitlichen Grenzabstand (geschlossene Bauweise), sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt, sowie mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) errichtet werden. Siehe auch "Abstandsflächen" unter 2.6.1.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.4.1. Baugrenze

- 1.4.1.1. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist im Bereich der abweichenden Bauweise (a) nicht zulässig.
- 1.4.1.2. Im Bereich der offenen Bauweise (o) ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese gemäß §5 Abs. 6 LBO-BW bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.
- 1.4.1.3. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports oder Garagen nur bis zu der Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze zulässig.
- 1.4.1.4. Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, z.B. Gartenhütte, Fahrradgarage, Müllhäuschen) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 5% der maßgebenden Grundstücksfläche je Baugrundstück zulässig.
- 1.4.1.5. Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.2. Baulinie

1.5. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.5.1. — — — — Privatweg: Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen der privaten Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1. Flachdächer (bis 10° Dachneigung) der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Höhe des reinen Substrataufbaus muss dabei mindestens 8 cm betragen.
- 1.6.2. Ausnahmsweise kann in Teilbereichen auf die extensive Dachbegrünung verzichtet werden, wenn diese Dachflächen stattdessen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie oder Fotovoltaik) genutzt werden. Die übrigen Flächen sind gemäß 1.7.1. extensiv zu begrünen.
- 1.6.3. Die nicht überbauten Flächen, dazu zählen auch Flächen die lediglich unterbaut sind, sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Terrassen und Spielflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

1.7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 1.7.1. --Wird noch ermittelt--

1.8. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB).
- 1.8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Geschosszahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Maximale Gebäudehöhe	
Bauweise	Dachform	

2 Satzung der örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO - BW)

2.1. Fasadengestaltung

- 2.1.1. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2. Außengestaltung

- 2.2.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.
- 2.2.2. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.
- 2.2.3. Tote, offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.2.4. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, Zäune mit Sichtschutzstreifen) sind unzulässig.
- 2.2.5. Sichtschutzwände sind je Grundstücksseite bis zu einer Länge von maximal 3 m und einer Höhe von 2,5 m zulässig. Dabei darf die Länge des Sichtschutzes 30 % der jeweiligen Grundstücksseite nicht überschreiten. In Verbindung mit Nebenanlagen (z.B. Gartenhütte) oder Garagen darf eine Länge von insgesamt 9 m (also Nebenanlage + Sichtschutzelement) an einer einzelnen Grundstücksgrenze nicht überschritten werden.

2.3. Dachgestaltung

- 2.3.1. Dachform - siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone -
SD Satteldach: Satteldächer sind gleichschenkelig mit einer Dachneigung von 35° bis 52° auszuführen.
FD Flachdach: Siehe auch textliche Festsetzungen 1.7. zur Dachbegrünung.
- 2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Diese müssen bei FD mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen.

2.4. Dachaufbauten

- 2.4.1. Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m sowie vom First (vertikal gemessen) einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 2.4.2. Dachaufbauten sind in ihrer Lage von den Außenwänden der Gebäude soweit abzurücken, dass die Fensterbrüstungen mit einer Höhe von mindestens 80 cm auf der Dachhaut aufliegen. Sofern über die Dachaufbauten ein zweiter Rettungsweg

sicherzustellen ist, kann der horizontale Abstand zwischen Gaube und Vorderkante Dach wegen der Anleiterbarkeit im Rettungsfall auf 1,0 m reduziert werden.

2.4.3. Dachaufbauten auf einer Dachseite können bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt 75 % der jeweiligen Dachlänge errichtet werden.

2.5. Anpassungspflicht

2.5.1. Doppelhäuser sind als eine architektonische Einheit zu planen und auszuführen insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung, Traufhöhe, Dachform und Dachneigung.

2.6. Abstandsflächen

2.6.1. Im Bereich der abweichenden Bauweise (siehe 1.3.2. der textlichen Festsetzungen) werden die Abstandsflächen unter der Voraussetzung,
- dass die Baugrenzen eingehalten und
- Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden
soweit reduziert, dass die Abstandsflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach §5 Abs. 7 LBO-BW finden unter den genannten Voraussetzungen keine Anwendung (§74 Abs. 1 Nr. 7 S. 3 LBO-BW).

2.6.2. z.B. 0,2 Wert der erforderlichen Abstandsflächen (0,2 der anrechenbaren Wandhöhe), mindestens jedoch 2,5 Meter. Die erforderlichen Abstandsflächen nach §5 Abs. 7 LBO-BW können auf den Gebäudeseiten entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden (§74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW).

2.7. Werbeanlagen

2.7.1. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.7.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.

2.7.3. Die Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.7.4. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

2.7.5. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

2.8. Ordnungswidrigkeiten

2.8.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlung wird auf § 74 LBO verwiesen.

3 Hinweise

3.1. Denkmalschutz

3.1.1. Das Planareal tangiert in einigen Bereichen (insbes. Flurstücke 47/4, 48/1, 48/4 und 48/7) das Archäologische Prüffallgebiet "Siedlung Wiblingen" (ULM163-LD).

Da die mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauung nicht mit der neuzeitlichen Bebauung übereinstimmen muss, ist damit zu rechnen, dass insbesondere in den heute unbebauten Bereichen archäologische Relikte von älteren Gebäuden (z. B. Fundamente, Keller, Fußböden) und deren Infrastruktur (z. B. Gruben, Latrinen, Brunnen etc.) im Boden

erhalten geblieben sind. Dabei kann es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handeln, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht und deren undokumentierte Zerstörung unzulässig wäre. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der ausgewiesenen archäologischen Prüffalleigenschaft grundsätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Neubauvorhaben bzw. flächiger Bodeneingriffe erforderlich wird. Im Falle geplanter genehmigungspflichtiger Maßnahmen sind für eine hinreichende fachliche Bewertung neben den üblichen Planunterlagen sachdienliche Informationen etwa zu bereits durchgeführten geologischen Erkundungen, historischen Bauakten zum Baubestand und den vorhandenen Störungsflächen (Unterkellerung, Ver- und Entsorgungsleitungen) mit einzureichen. Gegebenenfalls erforderliche archäologische Erkundungs- und Rettungsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich in Abhängigkeit von Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe bzw. der Vorschädigung archäologischer Substanz.

- 3.1.2. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DschG verwiesen.
- 3.2. Wasserschutz
Auf die Lage des Planungsgebietes innerhalb der Schutzzonen III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Fischerhausen" (WSG Nr. 421029) wird hingewiesen. Hieraus resultiert eine Beschränkung der Nutzung von Erdwärme.
- 3.3. Geotechnische Hinweise
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3. Bodenschutz
 - 3.3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB):
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
Die bei der Erschließung und Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen weitgehend vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.
Erschließungs- und Bauvorhaben sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung, ausgeführt durch ein Fachbüro, zu begleiten.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge

3.4. Altlasten

3.4.1. Es sind keine Altlasten im Vorhabengebiet bekannt.

3.5. Niederschlagswasser

3.5.1. Das Niederschlagswasser ist über eine entsprechende Rückhaltung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Entsprechend Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In den öffentlichen Mischwasserkanal darf eine max. zulässige Niederschlagsspende von $r/15(1) = 120 \text{ l/(s*ha)}$ eingeleitet werden. Eine Rückhaltung ist für eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ zu bemessen. Die Bemessung der Rückhaltung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 erfolgen. Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

3.6. Freiflächengestaltung

3.6.1. Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muss:

- bestehende und geplante Geländehöhen unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NHN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Darstellung der privaten Grünflächen mit Angaben zur Art und Pflanzgröße der Bepflanzung

3.7. Immissionsschutz

3.7.1. Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Sie müssen den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetzes entsprechen und sind gemäß den Herstellerangaben zu betreiben. Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.