

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 189/3 „AM UNTERWEILER WEG“**

Die Textfestsetzungen entsprechen der Planzeichnung vom 20.09. / 25.11.2008

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung 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. S. 466);
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895);
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)	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)

1.1.1.1 Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1.2 Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 allgemein zulässigen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).


1.1.1.3 Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).







### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)




1.2.1 z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
- siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone -

1.2.2 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 z.B.  Zahl der Vollgeschosse zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- 1.2.4  Wechselnde Geschossigkeit zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- 1.2.5 z.B. OK 7,5 m  Oberkante von Gebäuden als Höchstgrenze  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
  
Bei der Ausbildung von geneigten Dächern (Dachneigung größer 8%) kann die zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 1.2.6 Für die Baugebiete WA 1-5 gilt: Bei der Ausbildung von versetzten Geschossen (Split-Level) kann die Oberkante von Gebäuden ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 1.2.7 z.B.  6,0 m  Oberkante von Gebäuden zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
Die Festsetzung gilt für die Gebäudekante, die durch eine Baulinie definiert ist.
- 1.2.8  1,2 m  Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zwingend  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
Die Höhenfestsetzung gilt für den Teil des Gebäudes, der der Gartenseite zugewandt ist (Baugebiete WA 7 und WA 9).
- 1.2.8.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird als absolutes Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks. Als Ausnahme kann zur Anpassung an höher liegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich des Grundstückes angehoben werden. Ausnahmen können auch zugelassen werden, um die Erdgeschossfußbodenhöhe benachbarter Hauseinheiten aneinander anzugleichen.

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


- 1.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.3  nur Doppelhäuser zulässig
- 1.3.4  nur Hausgruppen zulässig
- 1.3.5 **a** abweichende Bauweise
- 1.3.5.1 Für die Baugebiete WA 14 und WA 19 gilt: Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig.
- 1.3.5.2 Für das Baugebiet WA 9 gilt: Innerhalb der überbaubaren Fläche ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baulinie

1.4.2  Baugrenze

**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

1.5.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen und der dafür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.5.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe Ziffer 2.3).


**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)


1.6.1 **2 WE** Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**1.7 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche


1.7.2  Öffentlicher Geh- und/oder Radweg


1.7.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
"Verkehrsberuhigter Bereich"

1.7.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
„Fußgängerbereich“

1.7.5  Öffentliche Stellplätze

1.7.6  Straßenbegrenzungslinie

1.7.7  Abgrenzung Kombistreifen für Stellplätze und Straßenbäume

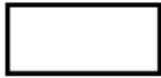
1.7.8  Verkehrsrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

1.7.9  Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

## 1.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1



Öffentliche Grünflächen

1.8.2



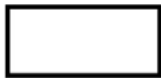
Zweckbestimmung Kinderspielplatz / Spielwiese (1000 m<sup>2</sup>)

Die genaue Lage ist nach den Anforderungen der Objektplanung zu bestimmen.

## 1.9 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

1.9.1



Öffentliche Waldfläche, ÖkoKonto der Stadt Ulm

## 1.10 Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

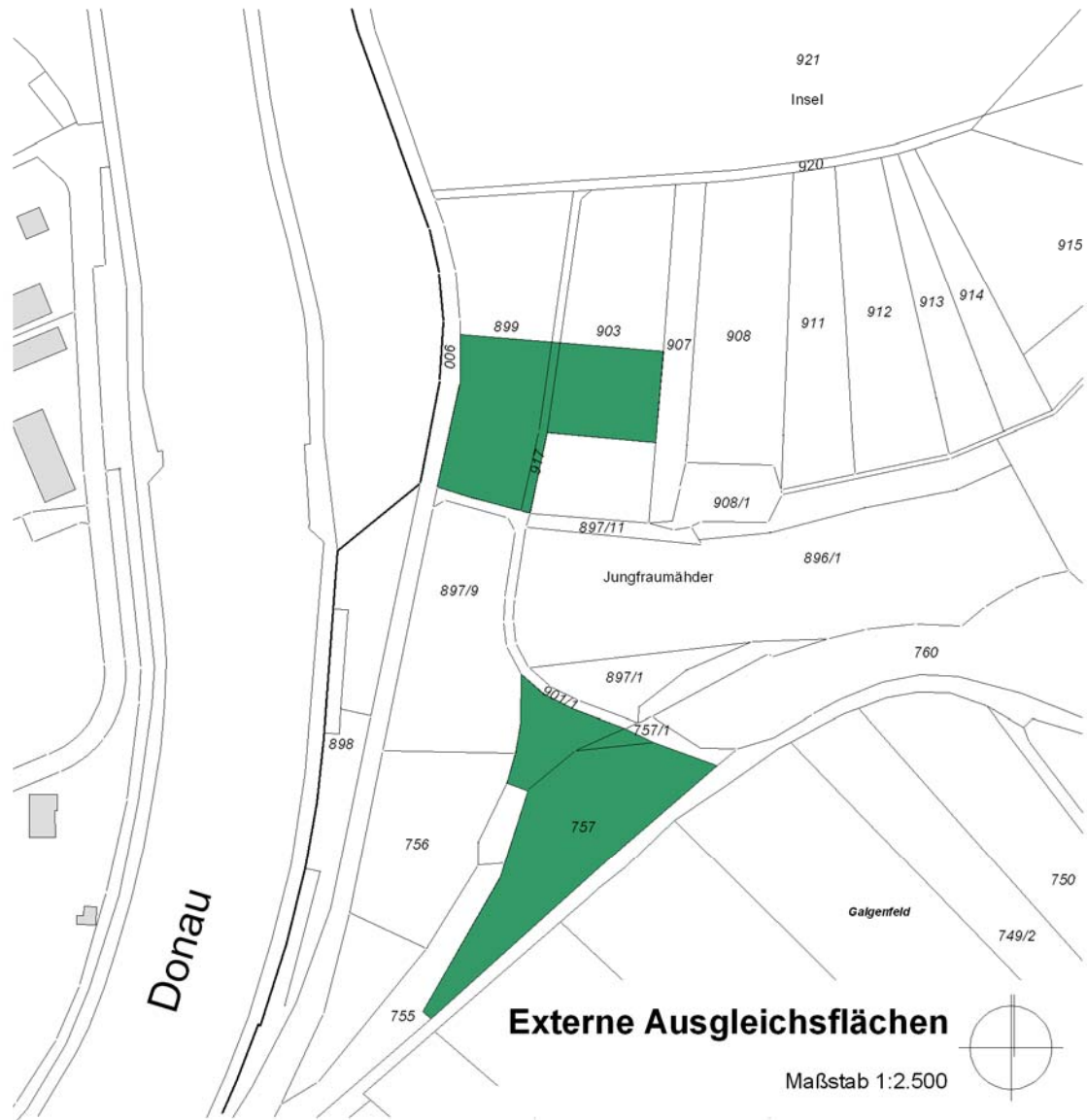
1.10.1

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

a) eine Fläche von 4.005 m<sup>2</sup> des städteigenen Flurstücks 757 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, auf dem im Herbst 2007 der vormalige Acker in Wald umgewandelt und somit um 2 Qualitätsstufen aufgewertet wurde,

b) eine Teilfläche von 1.050 m<sup>2</sup> der städtischen Flurstücke 757/1 und 756 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2007 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde,

c) eine Teilfläche von 4.250 m<sup>2</sup> der städtischen Flurstücke 899 und 903 Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, die im Herbst 2003 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde.



1.10.2 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 % Kompensationskosten sind zu 64,62 % den Wohnbaugrundstücken und zu 35,38 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Anlage zur Begründung.

**1.11 Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.

1.11.2 Stellplatzzufahrten und private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt etc.) herzustellen.

1.11.3

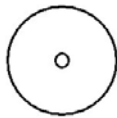


Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des auf Dach- und Hofflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers (als landschaftsgerecht gestaltete Gräben bzw. flache Mulden) in Kombination mit dem Gebot zur Anpflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation.

## 1.12 Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1

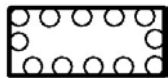


An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind:

- in öffentlichen Grünflächen heimische hochstämmige Laubbäume der Wuchskategorie 1 oder 2 zu pflanzen (StU 16/18).
- in Verkehrsgrünflächen Bäume der Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) zu pflanzen.

Standortabweichungen sind möglich, wenn es die örtliche Situation erfordert. Die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden.

1.12.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und den dauerhaften Unterhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche ist je 250 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche 1 heimischer hochstämmiger Laubbaum der Wuchskategorie 1, 2 oder 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit freiwachsenden Strauchhecken zu kombinieren. Zwischen den Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Geeignete Gehölze sind:

Wuchskategorie 1 - große Bäume (Höhe > 20 m):

Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme.

Wuchskategorie 2 - mittelgroße Bäume (Höhe 10 - 20 m):

Feldahorn, Erle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme.

Wuchskategorie 3 - kleine Bäume (Höhe < 10 m):

Rotdorn, Wildapfel, Wildbirne, Mehlbeere, Eberesche.

Sträucher:


Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Heckenkirsche, Wasserschneeball.

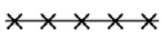
## 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.13.1



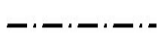
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung und/oder Bauweise)

1.13.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

1.13.3.1 Für die Baufelder WA 7 - 9 gilt: Von der Lage der Abgrenzung darf in beide Richtungen um 2,0 m abgewichen werden.

**1.14 Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen.

**1.15 Erläuterung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	---
---	Bauweise
Dachform	max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 74 LBO)

**2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

2.1.1 Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Bauflucht einzuhalten. Die Oberkante der Attika bzw. die First- oder Traufhöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe ist aufeinander abzustimmen.

## **2.2 Dachgestaltung**

2.2.1 Dachform  
- siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone -

FD Flachdach (Dachneigung max. 8%)

2.2.2 Flachdächer sind mit gras- und pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden (extensive Begrünung).

2.2.3 Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen sind zulässige Dachaufbauten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

## **2.3 Garagen**

Garagen sind mit dem Hauptgebäude gestalterisch zu einer Einheit zusammenzufassen oder baulich in das Hauptgebäude zu integrieren.

## **2.4 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen

## **2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,2 m zum gewachsenen Gelände zur Schaffung von wohnraumbezogenen Freiräumen und Wohnungszugängen zulässig; darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

2.5.2 An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Übergänge herzustellen.

## **3 HINWEISE**

3.1 ----- Grundstücksparzellierung (unverbindlich)

3.2 ..... Mögliche Gebäudeanordnung

3.3 ..... Unverbindliche Darstellung der Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen.



- 3.4 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan entwickelt. Er enthält über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinausgehende Aussagen, Hinweise und Empfehlungen, die bei der Realisierung der Bauvorhaben berücksichtigt werden sollen.
- 3.5 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.
- 3.6 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.
- 3.7 Denkmalpflege  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauer, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.
- 3.8 Wasserrecht  
Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Im Gewann Fischerhausen“. Hieraus resultiert eine Beschränkung der Nutzung von Erdwärme.
- 3.9 Nachbarschaftsrecht  
Das Baugrundstück in der Südostecke des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an. Die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts BW (Abstände von Einfriedungen, Bepflanzungen, usw.) sind zu beachten.