

## Anlage 6 zu GD 249/10

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mähringer Straße / Beim Wengenholz“

#### 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. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)   |
| 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)          | In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809), in Kraft getreten am 01.03.2010 |
| 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 WA 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 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 0,4 Grundflächenzahl

1.2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.3 z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend. Untergeordnete ein- und zweigeschossige Bauteile sind zulässig.

1.2.4 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 6,50 m, bei dreigeschossiger Bebauung max. 9,50 m betragen.

1.2.5 Die Firshöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 12,50 m, bei dreigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 14,00 m betragen.

1.2.6 Auf Flachdächern sind zusätzlich Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse mit Flach- oder Pultdachausbildung zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung darf die max. Oberkante OK 9,50 m, bei dreigeschossiger Bebauung 12,50 m nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

**1.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen bergseitig in Fassadenmitte.
- 1.3.2 Wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße – Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist, gilt als max. zulässige EFH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.

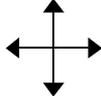
**1.4 BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
- 1.4.2
- o offene Bauweise. Ausnahmsweise sind anstelle von Hausgruppen auch sog. Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbauweise zulässig.
  - o  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

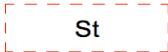
**1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1  Baugrenze

**1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.6.1  Stellung der Hauptgebäude

**1.7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.7.1  Flächen für Stellplätze und Carports

Wenn auf dem Grundstück Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt sind, sind sie dort unterzubringen.

- 1.7.2 Bei dreigeschossigen Gebäuden kann die Zahl der notwendigen Stellplätze auch unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgarage) nachgewiesen werden. Über Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m herzustellen.
- 1.7.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.8 NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 1.8.1 Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.9 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.9.1 2 WE Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

**1.10 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.10.1  Straßenbegrenzungslinie

1.10.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.10.3  Öffentlicher Gehweg

1.10.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

1.10.5  Verkehrsgrün

1.10.6  Öffentliche Parkplätze

**1.11 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.11.1  Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

1.11.2  Öffentliche Grünflächen / Grünverbindungen

1.11.3  Private Grünfläche / Obstbaumwiese

**1.12 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.12.1  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang ist die gleiche Baumart neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.2  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Bäumen sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten zu pflanzen. Die parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzten Längsparkplätze und die entsprechenden Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

**1.13 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 1.13.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**1.14 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.14.1 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den geneigten und nicht begrünten Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken soll möglichst in benachbarte öffentliche Grünflächen eingeleitet und versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Wasser über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von mind. 3 m<sup>3</sup> bzw. mind. 1 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> Dachfläche in Form einer Zisterne oder eines Gartenteiches zu bewirtschaften. Der Überlauf kann in die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgen. Die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzkanalisation ist nicht zulässig.

- 1.14.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig. Dies gilt nicht für Behindertenstellplätze.

**1.15 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 1.15.1 Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 340 der Gemeinde Lehr, Digitales Ökoflächenkataster Nr. 0021e, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

- 1.15.1.1 Anlage von Extensivwiesen. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 2.874 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 1 angesetzt.

- 1.15.1.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



1.15.2 Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Teil-Flurstück Nr. 339(t) der Gemeinde Lehr, Digitales Ökoflächenkataster Nr. 004le, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.15.2.1 Anlage von Extensivwiesen. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 5.764 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 2 angesetzt.

1.15.2.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



1.15.3 Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Teil-Flurstück Nr. 215(t) der Gemeinde Lehr, Digitales Ökoflächenkataster Nr. 005le, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.15.3.1 Anlage von Extensivwiesen mit Obstbäumen. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 3.450m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 2 angesetzt.

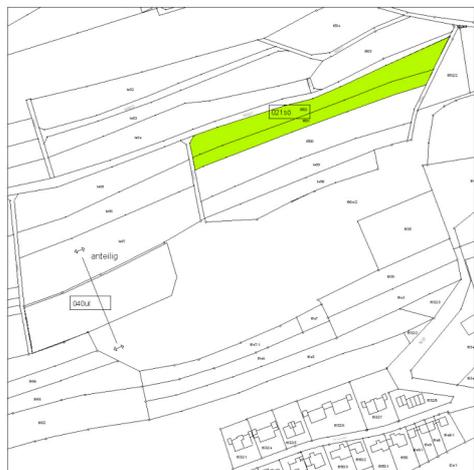
1.15.3.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



1.15.4 Die Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1501 und 1502 der Gemeinde Söflingen, Digitales Ökoflächenkataster Nr. 021sö, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.15.4.1 Anlage von Extensivwiesen als Schafweide. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 16.084 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 2 angesetzt.

1.15.4.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



1.15.5 Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Teil-Flurstück Nr. 1964(t) der Stadt Ulm, Digitales Ökoflächenkataster 040ul, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.15.5.1 Anlage von Extensivwiesen und Hecken. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 7.450 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 2 angesetzt.

1.15.5.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



1.15.6 Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Teil-Flurstück Nr. 78 Ulm-Lehr, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.

1.15.6.1 Anlage von Extensivwiesen und Gehölzen. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 5.778 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor ist mit 1 angesetzt.

1.15.6.2 Die Ausgleichskosten werden wie folgt zugeordnet: 31,02% für öffentliche Erschließung, 6,74% für Ringstraße Ost, 62,25% für Wohnbauflächen.



## 1.16 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.16.1



Der im Plan gekennzeichnete Einzelbaum (Schullinde) ist als Naturdenkmal nach § 24 NatSchG BW gekennzeichnet und daher zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Straßenbauarbeiten bzw. der Anlage von Wegen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1).

1.16.2 Die geplante Neubaustrecke Ulm – Stuttgart der Bahn durchquert laut Flächennutzungsplan 2010 das Plangebiet in Tunnellage in einer Tiefe von mindestens 50 m unterhalb des Geländeniveaus. Das Vorhaben ist planfestgestellt.

## 1.17 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.17.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.17.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

1.17.3  Vorschlag Grundstücksteilung (unverbindlich)

1.17.4  geplante Bahnstrecke

## 1.18 NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | -                        |
| Dachform                  | Bauweise                 |

Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

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

### 2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Bei geneigten Dächern sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zulässig. Bei geneigten Dächern ist die Firstrichtung über die längere Seite zu führen (ausgenommen Zeltdach). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform und Dachneigung.
- 2.1.2 Dachneigungen sind zulässig bei Sattel- und Walmdächern von 35 – 48°, bei Zeltdächern von 15 – 35°, bei Pultdächern von 5 – 15°.
- 2.1.3 Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden.
- 2.1.4 Flachdächer sind zu begrünen. Ein- und zweigeschossige Anbauten sind als Flachdach auszubilden und zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Am Siedlungsrand an der Ost- und Westseite des Gebiets sind alle Dachformen zu begrünen. Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten
- 2.1.5 Das Nichtvollgeschoss auf zweigeschossigen Gebäuden muss an allen 4 Seiten mindestens 1 m vom darunterliegenden Geschoss zurücktreten. Das Nichtvollgeschoss auf dreigeschossigen Gebäuden muss an der Süd- und West- bzw. Ostseite mindestens 2,00 m vom darunter liegenden Geschoss zurücktreten.
- 2.1.6 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen. Auf Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 2.1.7 Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien sind generell zulässig. Sie sind auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante Attika zugelassen und müssen mindestens 1,0 m von der Attika aus einrücken. Der Begrünungsanteil darf durch zusätzliches Anbringen von Solaranlagen nur zu max. 50 % reduziert werden.
- 2.1.8 Die Dachneigung von Garagen mit Satteldach muss mind. 15°, mit Pultdach max. 15° betragen. Flachdächer sind zulässig. Die Dachneigung von zwei an einer Grundstücksgrenze nebeneinander gebauten Garagen ist anzupassen. Carports sind nur mit Pultdach auszubilden; die Dacheindeckung ist in Leichtbauweise zu erstellen. Bei Bauweise mit einseitigem Grenzbau sind nur offene Stellplätze oder Carports, möglichst mit transparenter Deckung, zulässig.

## **2.2 EINFRIEDIGUNGEN**

Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken auszubilden. Zusätzlich sind Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

## **2.3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

## **3. HINWEISE**

3.1 Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

3.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.  
Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.  
Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

3.3 Sollten sich 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).