

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unter dem Hart – Teil 2“

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
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 Ziffer 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 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2.3. II Zahl der Vollgeschosse zwingend. Untergeordnete eingeschossige Bauteile sind zulässig.

1.2.3.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) bei zwingend festgesetzten Vollgeschossen muss mind. 5,50 m und darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2.4. Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 8,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

### 1.3. **BAUWEISE**

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

1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

1.3.2. o offene Bauweise

1.3.3. a abweichende Bauweise , offen, jedoch auch einseitige Grenzbauweise (Kettenhäuser) zulässig.

1.3.4.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 1.4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**

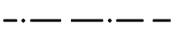
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen bergseitig in Fassadenmitte.

1.4.2. 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.

### 1.5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

1.5.1.  Baugrenze

### 1.6. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m bei einer Straßenbreite von mind. 5,50 m einzuhalten. Bei geringerem Straßenquerschnitt ist für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen der Mindestabstand dementsprechend zu vergrößern.

### 1.7. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

1.7.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## 1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

- 1.8.1.  Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schall-dämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mind. 35 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Stand der Technik).

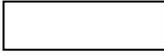
## 1.9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)

- 1.9.1.  Sichtflächen an Straßen sind von jeder sichthindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten

## 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 Stellplätze
- 1.10.7.  Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 1.11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB)

- 1.11.1.  Zweckbestimmung: Elektrizität

## 1.12. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

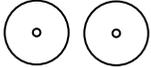
1.12.1.  Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz

## 1.13. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.13.1.  Bestehende Bäume

1.13.2.  Streuobstbestand. Die vorhandene Streuobstwiese kann auf Dauer nicht erhalten werden. Die einzelnen Obstbäume sind dennoch in ihrem Bestand zu schützen. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige Obstbäume oder heimische Laubbaumarten an geeigneter Stelle im Gebiet nachzupflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)

1.13.3.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)

1.13.4. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzgebote im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

1.13.5. Flachdächer ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

1.13.6. Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

Die Fläche ist als kräuterreiche Wiese einzusäen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Auf der gesamten Fläche sind mit Pflanzabstand von ca. 10 x 10 m Obsthochstammbäume alter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.7. Sonstige öffentliche Grünflächen

Die Flächen sind als kräuterreiche Wiesen einzusäen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen Grenzen sind auf ca. 40 % der Grenzlängen gruppenweise Pflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern, sowie einzelnen Großbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtfläche ist eine durchschnittliche Dichte von einem Großbaum je 200 m<sup>2</sup> Fläche anzustreben. Die bestehenden Bäume und die oben genannten Bäume der Randpflanzungen können hier eingerechnet werden. Für Neupflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbaumarten oder Obstbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

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

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.

1.14.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.) zu versehen.

1.15. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

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

a) eine noch auszuführende Laubmischwald-Aufforstung eines bisherigen Ackers mit 3,73ha (Aufwertung um 2 Qualitätsstufen) auf Teilen der Flurstücke 699 und 701 Gemarkung Bernstadt im Eigentum der Stadt Ulm.

b) CEF\*-Maßnahme zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche: Dauerhafte Zuordnung von 7 Feldlerchenfenster auf Ackerflächen im Ulmer Norden im Rahmen des Gesamtkonzeptes Feldlerchenfenster der Stadt Ulm. Die Feldlerchenfenster weisen bei ca. 2 Fenstern pro Hektar Acker eine Größe von jeweils ca. 20 bis 30 qm auf.

c) Vermeidungsmaßnahme zur Kompensation potenzieller Eingriffe in das Artengefüge von Vögeln und Fledermäusen: Anbringung von 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen in der nahegelegenen stadteigenen Streuobstwiese Flst. Nr. 989 Gemarkung Jungingen.

\* CEF = continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität

1.15.2. Umlegung der Kompensationskosten:

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 135 a (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 80,5 % den Wohnbaugrundstücken und zu 19,5 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Anlage zur Begründung.

## 1.16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.16.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## 1.17. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	
Grundflächenzahl	-	Füllschema der
-	Bauweise	Nutzungsschablone
Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude		

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

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°. Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Für zweigeschossige Anbauten sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> Flachdächer zulässig. Ihr Anschluss muss unterhalb der Traufe erfolgen.

Bei Satteldächern und gegeneinanderversetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.

#### 2.1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen.

### 2.2 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Hecken sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

### 2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Zugänge und zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen notwendige Abgrabungen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

## 3. **HINWEISE**

Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ein vorgeschichtlicher Grabhügel, sowie ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal bekannt. Mit Funden und Kulturdenkmälern im Plangebiet muss gerechnet werden.

Sollten 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).

Zur Erhaltung der gebietstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Neben hochstämmigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Eiche und Linde empfohlen.

Als Hecken werden standortheimische Arten wie Liguster, Hainbuche, Rotbuche (freiwachsend oder geschnitten), als Nadelgehölze nur Eiben und als Blütensträucher die Felsenbirne, Weigelia, Falscher Jasmin und Blutjohannisbeeren empfohlen.

Beim Erstellen der Zaunanlagen im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.