

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kreuzsteig - Dornstadter Weg

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 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) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. 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 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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


1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. o offene Bauweise

1.3.2.  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,5 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

**1.5. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

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

- 1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.6.3.  Öffentlicher Gehweg
- 1.6.4.  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.6.5.  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.6.6.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.6.7.  Verkehrsgrün

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

- 1.7.1.  öffentliche Grünfläche öffentliche Grünfläche

**1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen nach Westen, Südwesten bzw. Süden ausgerichtet werden. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) von mind. 30 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Stand der Technik).

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


1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben. Der Überlauf der Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

**1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.10.1.  Bäume mit standörtlicher Bindung  
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

### 1.10.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Grundstück ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

### 1.10.3. Artenlisten

#### 1.10.3.1. Artenliste 1 - Bäume: Hochstämme 3xv, StammU 16 -18 cm.

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Betula pendula - Hängebirke  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Quercus robur - Stieleiche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Obstbäume in Sorten

#### 1.10.3.2. Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2xv, 100 - 150 cm Höhe

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Cornus sanguinea - Bluthartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Rosa canina - Hundsrose  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

### 1.10.4. Dachbegrünung

Dächer und Nebengebäude mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

## 1.11. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

### 1.11.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

Entwicklungsziel: Extensive Wiese durch Einsaat von arten- und krautreichem, autochthonem Saatgut. Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten 1 und 2.

Bei Baumreihen sind Pflanzabstände von 15 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

Die Pflanzdichte der Strauchpflanzungen darf max. 1 Strauch/ 2 m<sup>2</sup> betragen.

### 1.11.2. Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 805 der Gemarkung Mähringen

Die Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche 016 mä, Flurstück Nr. 805, Gemarkung Mähringen, vom Ökokonto der Stadt Ulm wird dem Baugebiet direkt zugeordnet.





Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 7.290 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor wird mit 2 Stufen angesetzt. Die ehemalige ackerbaulich genutzte Fläche wurde in eine Streuobstwiese umgewandelt.


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

- a) Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
- b) Externe Ausgleichsflächen
- c) CEF- Maßnahme (continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität) zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche. Dauerhafte Zuordnung von 4 Feldlerchenfenstern 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 - 30 qm auf.

1.11.4. 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 % der Kompensationskosten sind zu 67,6 % den Wohnbaugrundstücken zu 25,4 % den Erschließungsanlagen und zu 7 % der Ausgleichsfläche zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Begründung.

**1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.12.2. z.B. 577.14 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

**1.13. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

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

### **2.1. Gebäudegestaltung**

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- 2.1.2. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.

### **2.2. Dachgestaltung**

- 2.2.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig.
- 2.2.2. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen.

### **2.3. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten**

- 2.3.1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:
- Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze
  - zusätzlich zulässige Wohnung 1,0 Stellplatz
- 2.3.2. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen.

### **2.4. Freiflächengestaltung der Baugrundstücke**

- 2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden.

### **2.5. Einfriedungen**

- 2.5.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen. Sie sind ohne Sockel auszuführen.

### **2.6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 2.6.1. Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden.
- 2.6.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maximal zur Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

### **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. Vorbelastung durch Schallimmissionen**

Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich des Standortübungsplatzes Ulm, der Standortschießanlage Ulm sowie der Rommelkaserne. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung entstehen gegen den Bund keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigung durch militärischen Dienst und Übungsbetrieb begründet werden. Im Einzelfall eventuell notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmminderwerte im Gebäude sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren.

#### **3.3. Ortsübliche Immissionen**

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit ortsüblichen Immissionen muss gerechnet werden.

#### **3.4. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.