


# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 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)  
zulässig sind:  
- Wohngebäude

- 1.1.1.1. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 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. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege, Terrassen und Nebenanlagen bis zu einem Wert von max. 0,6 zulässig.

- 1.2.2. **z.B. OK = 512,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.2.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.


## 1.3. BAUWEISE

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

## 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

- 1.4.1.  Baugrenze

- 1.4.2.  Baugrenze Bebauung im Erdgeschoss / Garagengeschoss

- 1.4.3. Bauliche Anlagen für Zugänge zur Garage und Belichtungsöffnungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

- 1.4.4. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) können bis zu einer Tiefe von 1,50 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten. Balkone sind an den Gebäudeschmalseiten direkt zu den Nachbargrundstücken Flst.-Nr. 5954, 5958, 5964 und 5973 sind nicht zulässig. Ein Hineinragen von Bauteilen und Vordächern in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

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


- 1.5.1.  Fläche für Stellplätze

- 1.5.2.  Fläche für Tiefgarage

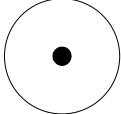
- 1.5.2.1. Innerhalb der Flächen für die Tiefgarage sind Kellerräume zulässig.

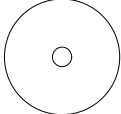
- 1.5.3.  Ein- / Ausfahrt zum Garagengeschoss / Tiefgarage

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

- 1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

**1.7. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.7.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortheimische Laubbaumarten der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen.

- 1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

- 1.7.3. Anpflanzen von Bäumen ohne standörtliche Bindung

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen der Artenlisten zu bepflanzen. Auf dem Flurst.-Nr. 5959 und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur kleinkronige Bäume der Artenliste 2 zulässig.

- 1.7.4. Artenlisten

- 1.7.4.1. Artenliste 1 - großkronige - mittelkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer camestres	- Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilla cordata	- Winter-Linde
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	- Purpur-Ahorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche

#### 1.7.4.2. Artenliste 2 - kleinkronige Bäume

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus Hybride	- Zierapfel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	- Rotdorn
Prunus avium 'Plena'	- Gefüllte Vogel-Kirsche

1.7.5. Begrünung der Garagendecke und der Tiefgarage:  
Die oberirdischen Bereiche von Flächen der Garage sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.


1.7.6. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.


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


#### 1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

### 1.9. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

#### 1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 1.10. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

### **2.2. Einfriedungen**

2.2.1. Einfriedungen sind als Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung und als geschnittene Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

### **2.3. Nutzung von Sonnenenergie**

2.3.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,50 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

## **3. HINWEISE**

### **3.1. Baumstandorte**

3.1.1.  Bestehende Bäume

### **3.2. Freiflächengestaltung**

Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

### **3.3. 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.

### **3.4. Hinweis des Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege**

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 (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.5. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG**

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.  
Der bestehende Bewuchs ist als Anlage "Bestandsaufnahme und Bewertung Baumbestand" Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.