

Planbereich	Plan Nr.
<b>170</b>	<b>36</b>

Stadt Ulm Stadtteil Grimmelfingen

# Bebauungsplan

"An der Halde"

## Begründung zum Bebauungsplan

### E N T W U R F

Ulm, 04.05.2012

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. **Verfahrensablauf**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wird die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom ..... eingeleitet (siehe Amtsblatt Nr. .... vom .....).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat gemäß der Bekanntmachung im o.g. Amtsblatt stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom .....).

## 2. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "gemischte Baufläche - Bestand" dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 3. **Anlass der Planung**

Die Bebauungspläne "Häberlinweg", Plan. Nr. 170/25, in Kraft seit 01.12.64 und "Haldenweg - Loschweg", Plan Nr. 170/23, in Kraft seit 04.09.63 setzen im Bereich des nördlichen Ortsrands von Grimmelfingen im überwiegenden Bereich ein Bauverbot fest. Im Zusammenhang mit liegenschaftlichen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zeigte sich dass entgegen der Maxime dass Baurecht nur für Grundstücke im Eigentum der Stadt Ulm geschaffen wird, und insbesondere auch vor dem Hintergrund der Darstellung des Flächennutzungsplans eine Nachverdichtung der Bebauung durch die Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Wohngebietes „Haldenweg, Loschweg, Häberlinweg“ möglich ist. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Nachverdichtung / Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Grimmelfingen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flst. Nr. 66 / 1, 66 / 2, und Teilfläche Flst.Nr. 66, 81 und 85 der Gemarkung Ulm.

## 4. **Angaben zum Bestand**

Im Planbereich befinden sich 2 auf der Grundlage von Bebauungsplänen aus den 50`ger Jahren realisierte Wohngebäude. Geprägt ist der Bereich darüber hinaus durch eine Wiese mit Einzelbäumen und Gehölzflächen. Im östlichen Bereich verläuft der

Häberlinweg -im Planbereich ein Feldweg mit Erschließungsfunktion für die Gebäude Häberlinweg 10, 11 und 12.

## 5. Planinhalt

Das bestehende Baugebiet soll arrondiert werden und so neben den 2 vorhandenen Gebäuden Baurecht für bis zu 4 weiteren Wohngebäuden geschaffen werden. Das Planungsziel Arrondierung des bestehenden Baugebietes hat zur Folge, dass die Festsetzungen dessen Vorgaben aufgreifen. Die neue Bebauung soll sich einfügen.

### 5.1 Art baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4. Dies entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse (II) begrenzt und die Höhenentwicklung durch das Festsetzen einer max. zulässige Gebäudehöhe - Traufhöhe 6.50 m (Bezugspunkt ist die EFH) gesteuert. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf max. 3 WE / Gebäude begrenzt.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungsstruktur der angrenzenden Baugebiete aufgreifend und im Sinne einer aufgelockerten Ortrandbebauung wird offene Bauweise – Einzelhäuser zulässig festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, deren Tiefe Grundlage für die geplante aufgelockerte Einfamilienhausstruktur sind festgesetzt.

### 5.4 Verkehrserschließung

Die äußere fahrverkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Halde und die Stichstraße Häberlinweg. Die innere Erschließung über Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger.

### 5.5 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Festsetzungen betreffen das Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung.

## 5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

## 5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung und grünordnerischen Einbindung des den Ortsrand arrondierenden Baugebietes ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, und Flächdächer bzw. flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

## 5.9 Festsetzungen über die Gestaltung

Zur Sicherung der gestalterischen Ziele für die Entwicklung des Baugebietes werden Örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Diese sind zugunsten der individuellen Baufreiheit auf ein Minimum reduziert. Sie betreffen die Dachgestaltung der Hauptgebäude, die Anpassungspflicht aneinander angrenzender Garagen und Nebenanlagen, die Unterbringung der Müllbehälter sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedungen

## 6.0 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche aufgehoben. Es handelt sich um die Bebauungspläne "Häberlinweg", Plan. Nr. 170/25, in Kraft seit 01.12.'64 und "Haldenweg - Loschweg", Plan Nr. 170/23, in Kraft seit 04.09.'63.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6 430 m<sup>2</sup>

Hiervon entfallen auf

öffentliche Verkehrsflächen ca. 380 m<sup>2</sup>

Bauflächen (Wohnbauland) ca. 6.050 m<sup>2</sup>

7.2 Da die Realisierung der Verlängerung des Häberlinwegs über die Wendeplatte hinaus derzeit zur Erschließung der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen nicht notwendig ist müssen vorerst keine neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen erworben werden.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch die Eigentümer der künftigen Wohnbaugrundstücke übernommen. Die diesbezügliche Regelung ist Bestandteil eines liegenschaftlichen Vertrages.

Ulm, den 04.05.2012

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht