

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "An der Halde" im Stadtteil Grimmelfingen

GESETZLICHE GRUNDLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung 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)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG BADEN- WÜRTTEMBERG (LBO- BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358 ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 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)

1.1.1.1 Von den unter § 4 Abs.2 aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen sind die unter Ziffer 2. Aufgeführten Nutzungen (m.A. der nicht störenden Handwerksbetriebe), sowie die unter Ziffer 3. Aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.1.2 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 2 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.

1.2.3 TH Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.2.3.1 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.Sie wird als absolutes Maß zwischen Traufe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) bzw. Oberkante Dachabschluss und Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

1.3.1 o offene Bauweise

1.3.2  nur Einzelhäuser zulässig

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


1.4.1  Baugrenze

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

1.5.1  Flächen für Garagen

1.5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

1.6.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-
Verkehrsberuhigter Bereich

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

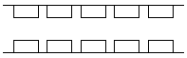
1.7.1 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken soll breitflächig auf den Baugrundstücken versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Wasser über eine Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l/m² Dachfläche mit einem Volumen von mind. 3 m³ 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 Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.7.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.8 **GEH- UND FAHRRECHT**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

1.8.1  Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belastende Fläche, siehe Planeintragung.

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


1.9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein anderer heimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.9.2 Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer (8°- 15°) sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen oder für Photovoltaik, Sonnenkollektoren und der Gleichen genutzt werden.

1.10 **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.10.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Geländehöhe am Hausgrund liegen.

1.11 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.2 z.B. N 492,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.12 **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude

2.1.1 Zulässig sind Sattel- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von max. 35°. In Kombination mit Pultdächern sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten sind zulässig als Gauben und Widerkehr.
Die Länge der Widerkehr darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, die Gesamtlänge aller Dachaufbauten pro Dachfläche max. 50% der Gebäudelänge. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mind. 1,0 m unter dem First zu liegen.

2.2 Gestaltung der Nebengebäude/ Anpassungspflicht

2.2.1 Aneinander angrenzende Garagen, Nebenanlagen und/ oder Bauten für Versorgungsanlagen sind in First- und Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.3 Müllbehälter

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken anzupflanzen.

2.4 Freiflächen

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

2.5 Einfriedungen

2.5.1 Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen mit eingewachsenen Hecken zulässig. Ihre Höhe darf max. 1,50 m betragen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 Hinweise zur Denkmalpflege

3.1.1 Sollten im Zuge der Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.2 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

3.2.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren 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.