

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brombeerweg-Holderweg (Türmle)"

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 LANDESBAUORDNUNG (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. 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. **WA 1 - 5** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungswesens, 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 in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 durch die Grundfläche für die Anlage von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.1.2. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

1.2.1.3. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlage von Stellplätzen, Garagen und sowie Nebenanlagen in den Gebieten WA 2 und WA 5 bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.3. **z.B. III+S** Zahl der Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss (oberstes Geschoss). Staffelgeschosse dürfen  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.


1.2.4. **G** Gartengeschoss auf dem Niveau der Tiefgarage im WA 1. Nicht als Vollgeschoss anrechenbar.


1.2.5. **z.B. OK = 501,00 m** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1. Als Ausnahme können die zulässigen Höhen der Wohngebäude auf einer Grundfläche von 15 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,00 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.  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.2.  nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze, Bebauung ab 1. OG

1.4.3. **Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche:**

1.4.3.1. Im Bereich der Hausgruppen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Reihenhaus Garten- und Abstellhäuser als Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 5 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis 2,50 m zulässig. Pro Gebäudezeile ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je eine bauliche Anlage zum Abstellen von Müll und Fahrrädern bis zu 15 m<sup>2</sup> mit einer Gesamthöhe bis 2,50 m zulässig.

1.4.3.2. Für die Mehrfamilienhäuser sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Gebäude mit je 2 bauliche Anlagen zum Abstellen von Müll und Fahrrädern und jeweils einer Gesamtfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von jeweils 2,50 m zulässig.


1.4.3.3. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) können bis zu einer Tiefe von 2,5 m die Baugrenze überschreiten.


1.4.3.4. Bauliche Anlagen für Zugänge zu den Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### 1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

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


1.5.1.  Flächen für Tiefgaragen

1.5.2.  Flächen für offene und überdachte private Stellplätze.

1.5.3.  Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen.

### 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3.  Fläche für öffentliche Stellplätze

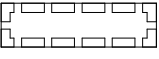
### 1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

### 1.8. LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1.  Leitungsrecht zugunsten der SWU Energie; Schutzstreifen der Gashochdruckleitung GD DN 300 St 1982

**1.9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. 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 nicht zulässig.

**1.10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1.



Die mit diesem 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. Bindung der zu pflanzenden Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege.

1.10.1.1. Artenliste 1 - Bäume

Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Prunus avium  
Carpinus betulus

Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Vogel-Kirsche  
Hainbuche

1.10.2.



Pflanzung von Laubbäumen, Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm der Artenliste 2. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeanpassung geringfügig von der Lage in der Planzeichnung abweichen.

1.10.2.1. Artenliste 2 - Bäume

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Prunus avium 'Plena'  
Quercus robur 'Fastigiata'  
Carpinus betulus

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Purpur-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Gefüllte Vogel-Kirsche  
Säulen-Eiche  
Hainbuche

1.10.3. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 2 zu pflanzen. Die mit Standort festgelegten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.10.4. Begrünung der Garagendecke:

Die oberirdischen Bereiche von Flächen der Garage sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 30 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

1.10.5. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen. Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

**1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.9.1.



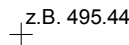
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

1.9.2.



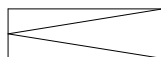
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.9.3.



Bestandshöhen Gelände in Meter ü. NN im neuen System

1.9.4.



Rampen Tiefgaragenzufahrten

1.9.5.



Zugang Tiefgarage

## 1.10. NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
-	Bauweise	
Dachform		

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

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. FD = Flachdach

2.1.2. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei der Errichtung dürfen sie die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

### 2.2. Freiflächen/Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.2.2. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind in den Teilbereichen WA 1, WA 3 und WA 4 nicht zulässig.

2.2.3. Einfriedungen in den Teilbereichen WA 2 und WA 5 sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie dürfen als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune ohne Sockel oder als Hecken hergestellt werden.

## 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. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kennnissgabeverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen. Dabei sind folgende Inhalte beizufügen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation einschl. Dach- und Fassadenbegrünung (Angaben zur Bepflanzung mit eindeutiger botanischer Bezeichnung und Pflanzgröße)
- Darstellung der befestigten Flächen, deren Nutzung, deren Oberfläche und deren Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen
- Darstellung der Feuerwehrezufahrten

### 3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Im Bereich Heidelbeerweg sind vorgeschichtliche Siedlungsreste der Spätbronzezeit bekannt (Liste arch. Kulturdenkmale Nr. 2). Der archäologischen Denkmalpflege ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) spätestens 2 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahmen mitzuteilen.

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, 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.