

Bebauungsplan "Wörthstraße - Nüblingweg"

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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

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 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss inkl. Kellerräume und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege und Terrasse bis zu einem Wert von max. 0,9 zulässig.

1.2.2. **z.B.** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen
OK = 498,50 m 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. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. In der abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) dürfen bis zu einer Tiefe von 1,50 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 6 m sind. Bei einem Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist eine

1.4.2.  Baugrenze, Bebauung Garagengeschoss


1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE


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

1.5.1.  Fläche Tiefgarage

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

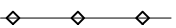
1.6.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

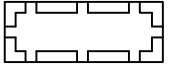
1.7. Hauptversorgungsleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1.  Fernwärmeleitung


1.8. MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1.  Leitungsrecht zugunsten der FUG

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.9.2. Artenliste - kleinkronige Bäume

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Prunus spec.	-	Zierkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Malus hybride	-	Zierapfel


1.9.3. Die Tiefgarage ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.


1.9.4. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen.


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


1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Terrassen, Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen

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

1.11.4.  Feuerwehrezufahrt

1.12. 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. Nutzung von Sonnenenergie

2.2.1. 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.

2.3. Müllbehälter

2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Sanierungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

4. HINWEISE

4.1. Freiflächengestaltung

Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

4.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

4.3. 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 Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

4.4. Hinweis zur 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.