

Anlage 4 zu GD 536/07

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Örlinger Straße - Gutenbergstraße“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
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 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **WA 1 – 6** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

1.2.1 z.B. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.1.1 Es gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Als Ausnahme können Überschreitungen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl 0,6 ist diese Überschreitung nicht zulässig.

1.2.1.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl in den Gebieten WA 6 und WA 4 kann durch die Grundfläche für die Anlage einer Tiefgarage durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden kann, mit seiner Zufahrt bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.3 z.B. II + S Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Staffelgeschoss (oberstes Geschoss, bei dem die Höhe von 2,3 m über weniger als 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden ist)

1.2.4 z.B. OK 11,0 Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern

1.2.4.1 Die Gebäudehöhe wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Längsseite der Gebäude. Fehlt dieser Bezugspunkt, dann ist die mittlere bestehende Geländeoberkante heranzuziehen.

1.3 **BAUWEISE**

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

1.3.1 o Offene Bauweise

1.3.2 g Geschlossene Bauweise

1.3.3 a Abweichende Bauweise

Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig.

1.3.4 a1 Abweichende Bauweise

Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig. Die Grenzbebauung an die östliche Grundstücksgrenze ist zwingend. An die westliche Grundstücksgrenze darf bis zu einer maximalen Breite von 3 m, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m gebaut werden.

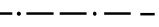
1.4 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

1.4.1 2 WE Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

1.5.1  Baugrenze

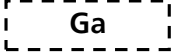
1.6 **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.6.1  Einrichtung: Baubetriebshof der Stadt Ulm

1.7 **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

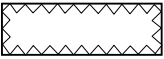
1.7.1  Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

1.6.1.1 In den Wohngebieten WA 1-5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Die Frontbreite darf pro Grundstück maximal 6 m betragen.

1.6.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich

1.8 **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8.1  Von Nebenanlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen freizuhaltende Fläche.

1.9 **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.9.1  Straßenbegrenzungslinie

1.9.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.9.3  Öffentlicher Gehweg

1.9.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.9.5  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

1.9.6  Öffentliche Stellplätze

1.9.7  Verkehrsgrün

1.10 **FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.10.1  Spielanlage

1.11 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.11.1  Öffentliche Grünfläche

1.12 **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.12.1  Zweckbestimmung: Elektrizität

1.13 **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.13.1 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist in Form von Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

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

1.14 **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**


(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.14.1  Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden.

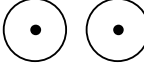
Hier sind Aufenthaltsräume entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten oder sofern dies nicht möglich ist, entsprechend nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ziffer 5 – erfüllt sind.

1.15 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.15.1  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische Bäume 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hain-/Weißbuche, Mehlbeere oder Winterlinde) zu pflanzen.


1.15.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Garagenzufahrten, Leitungen) verschoben werden.

1.15.3  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind heimische Bäume 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hain-/Weißbuche, Mehlbeere oder Winterlinde) nachzupflanzen.

1.15.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind intensiv oder extensiv zu begrünen. (Mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten, Mindestsubstratstärke 8 cm) Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

1.16 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.16.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.16.3 z.B. x 470,16 Höhen in Meter über NN. Höhen im neuen System.

1.17 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Geschosse

Grundflächenzahl Höhe der baulichen Anlagen Füllschema der

Bauweise Dachform Nutzungsschablone

Wohneinheiten

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

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform siehe Planeinschrieb
FD = Flachdach und flach geneigtes Dach

2.1.2 In der geschlossenen Bauweise (WA 3) sind die Dächer in gleicher Neigung und höhengleich anzuschließen.

2.2 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

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.

3.2 Denkmalschutz § 20 DSchG

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.3 Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020

Für den Bau von Tiefgaragen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.