

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hülenweg 6

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung 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 (§ 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** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.4. **OK 603,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden.

1.3. BAUWEISE

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






1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

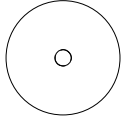
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.2.  öffentlicher Parkplatz
- 1.5.3.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 1.5.4.  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.5.5.  Fläche für Stellplätze

1.6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1.  Öffentliche Grünfläche

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.7.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

1.7.2. Private Gartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

1.7.3. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.4. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume


Qualität Hochstamm, 3 xv, StammU 16-18 cm

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Acer campestre `Sorte` | - Feld-Ahorn |
| Acer platanoides `Sorte` | - Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus `Frans Fontaine` | - Säulen-Hainbuche |
| Fraxinus excelsior `Diversifolia` | - Esche |
| Malus in Sorten | - Apfel |
| Prunus in Arten und Sorten | - Kirsche |
| Pyrus in Arten und Sorten | - Birne |
| Sorbus in Arten und Sorten | - Vogelbeere |
| Tilia cordata `Sorte` | - Stadt-Linde |

1.8. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt verlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

1.9.2.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

1.10.1	Art der baulichen Nutzung	-
	Grundflächenzahl	-
	Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

max. Höhe in m ü. NN

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.

2.2.2. Einfriedungen sind Kleintiergängig bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnittene Hecken sind ebenfalls zulässig.

3. HINWEISE

3.1. $\begin{matrix} 506.40 \\ + \end{matrix}$ Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2. 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 wird verwiesen.

3.3. 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 Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.4. Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.