

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unter dem Hart – Teil 1“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

| | |
|--------------------------------------|--|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). |
| 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 LANDESBAUORDNUNG (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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Schank und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3. 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 - 21 a BauNVO)

1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 6,00 m betragen. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.2.3. II Zahl der Vollgeschosse mit Traufhöhe von 6,00 m zwingend. Untergeordnete eingeschossige Bauteile sind zulässig

1.2.4. Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 8,00 m betragen. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.3. **BAUWEISE**

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

1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

1.3.2.  offene Bauweise

1.3.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**


(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen bergseitig in Fassadenmitte.

1.4.2. Wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße – Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist, gilt als max. zulässige EFH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.

1.5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

1.5.1.  Baugrenze

1.6. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

1.6.1. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.7. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

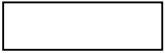



1.7.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.8.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.8.3.  Öffentlicher Gehweg
- 1.8.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.8.5.  Verkehrsgrün
- 1.8.6.  Öffentliche Stellplätze


1.9. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.9.1.  Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz




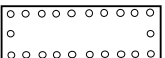
1.10. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

- 1.10.1.  Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schall-dämm-Maß ($R'_{w, res}$) von mind. 35 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Stand der Technik).

1.11. **ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.11.1.  Bestehende Bäume
- 1.11.2.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)
- 1.11.3.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)
- 1.11.4. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzgebote im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 1.11.5.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Heckenstrukturen aus standortheimischen Arten anzulegen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.12.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.

1.12.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.) zu versehen.

1.13. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.13.1. Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

a) Eine im Herbst 2003 aus einem Acker als Wald hergestellte Teilfläche von 19.000 m² des stadt eigenen Flurstückes Flst.Nr. 2557/2 Gmkg. Jungingen mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen.

b) Teilflächen der städtischen Flurstücke 2551/1 und 2552/3 Gemarkung Jungingen, welche im Herbst 2003 von Wirtschaftswiesen und Ackerflächen durch Pflanzung von Sträuchern und Obsthochstamm-bäumen auf 9000 m² um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurden.

c) Ein Teilbereich von 640 m² einer im Frühjahr 2002 auf einem Acker als Hecke hergestellte Teilfläche des stadt eigenen Flurstückes Flst.Nr. 957 Gmkg. Jungingen mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen.

d) Die Ausstattung der verbleibenden Obstbäume in der zentralen Grünfläche des Baugebietes mit 6 Fledermaus- und 7 Vogelnistkästen.

1.13.2. Umlegung der Kompensationskosten:

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 135 a (3) BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. 100% Kompensationskosten sind zu 53,0 % den Wohnbaugrundstücken und zu 47,0 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Anlage zur Begründung.

1.14. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.15. NUTZUNGSSCHABLONE

| | | |
|---|----------------------|-------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Geschosse | |
| Grundflächenzahl | - | Füllschema der |
| - | Bauweise | Nutzungsschablone |
| Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude | | |

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

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°.

Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.

Als Ausnahme können für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Bei Satteldächern und gegeneinanderversetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.

2.1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen.

2.2 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Hecken sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3. HINWEISE

Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ein vorgeschichtlicher Grabhügel, sowie ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal bekannt. Mit Funden und Kulturdenkmälern im Plangebiet muss gerechnet werden.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische eventuell bedeutsame Funde oder Befunde zeigen (z.B. Gräber oder dunkel verfüllte Gruben mit Knochen, Metallteilen und Keramikresten), ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten, ferner ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. (§ 20 DSchG).

Zur Erhaltung der gebietstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Neben hochstämmigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Eiche und Linde empfohlen.

Als Hecken werden standortheimische Arten wie Liguster, Hainbuche, Rotbuche (freiwachsend oder geschnitten), als Nadelgehölze nur Eiben und als Blütensträucher die Felsenbirne, Weigelia, Falscher Jasmin und Blutjohannisbeeren empfohlen.

Beim Erstellen der Zaunanlagen im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.