

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### “Nadelbaumäcker“

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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. 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)

1.1.2. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4. Nicht zulässig sind:  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl kann bis zu einem Wert von max. 0,6 durch Flächen wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Bau NVO):  
 - die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

1.2.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bei Bebauung mit Satteldachausbildung max. 6,50 m betragen.

1.2.4 Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) darf bei Bebauung mit Satteldachausbildung max. 12,50 m betragen.

1.2.5 Der höchste Punkt des Dachabschlusses bei Bebauung mit Pultdachausbildung darf max. 9,50 m betragen, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

1.2.6 Der höchste Punkt des Dachabschlusses bei Bebauung mit Flachdachausbildung (z.B. Oberkante Attika) darf max. 6,50 m betragen, gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

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

1.3.1        O            offene Bauweise

1.3.2                nur Einzelhäuser zulässig

**1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden darf, wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsstraße (Straße - Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist max. 1,0 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Sie darf, wenn das Wohngebäude talseitig von einer öffentlichen Erschließungsstraße (Straße - Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist, max. 1,0 m über der Höhe des bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes liegen. Messpunkt ist die Gebäudemittelachse.

**1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1                Baugrenze

1.5.2 Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen entlang öffentlicher Verkehrsanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.

1.5.3 Nebenanlagen zum Abstellen von Geräten zur Landschaftspflege (z.B. Gartengeräte u.ä.) sind max. bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht auf Flächen mit Pflanzbindung stehen.

**1.6. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1.        3 WE            Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

**1.7. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1                öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg

1.7.3                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.4                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze/Parken

1.7.5 Die Verkehrsflächenaufteilung mit Teilflächen für folgende Zweckbestimmungen ist nachrichtlich:  
- öffentlicher Gehweg  
- Verkehrsberuhigter Bereich  
- Stellplätze/Parken

1.7.6                Straßenbegrenzungslinie

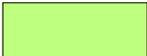
1.7.7                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg

1.7.8                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh-, Radweg und Wirtschaftsweg

1.7.9                öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün mit Nummerierung für Pflanzmaßnahmen

- 1.7.9.1 Pflanzmaßnahmen zur Ansaat auf V1, V2, V3, V4 und V5: Die Flächen sind mit den Arten der Artenliste "Schmetterlings- und Wildbienenraum" einzusäen sowie extensiv und dauerhaft zu unterhalten (Mahd 1x/Jahr mit Mähgutabfuhr, keine Düngung oder Pestizideinsatz), (Liste siehe Begründung).
- 1.7.9.2 Pflanzmaßnahmen zu Baumpflanzungen: Auf V1 und V5 sind je 2 und auf V3 sind 4 Obstbäume der Artenliste "Obstbäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung).
- 1.7.10 Zum fahrverkehrsmäßigen Anschluss der Wohnbaugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 6.00 m zulässig.
- 1.7.11 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen oder Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt unterirdische Stützbauwerke (Breite 0,1 m, Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

- 1.8.1  öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- 1.8.1.1  Spielplatz
- 1.8.1.2  Streuobstwiese

Die öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese ist zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Mähwiese mit Arten der Artenliste "Blumenwiese" einzusäen sowie dauerhaft zu unterhalten (Mahd 2-3/Jahr mit Mähgutabfuhr, keine Düngung oder Pestizideinsatz, Beweidung möglich), (Liste siehe Begründung).

Es sind mindestens 18 Obstbäume der Artenliste "Obstbäume" zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:  
 - Pflanzqualität: Hochstämme mit einer Stammhöhe ab 1,80 m  
 - Abstand: mindestens 10 m x 10 m

 teilweise für die Wasserrückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Die öffentliche Grünfläche - Fläche für Versickerung ist mit einer artenreichen, ausdauernden Feuchtwiesenmischung (z.B. von Rieger-Hofmann oder vergleichbaren Anbietern) einzusäen und je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit ein- bis dreimalig zu mähen (mit Mähgutabfuhr).

- 1.8.2  Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

In der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste "Bäume" und "Sträucher" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Liste siehe Begründung). Dabei ist eine Pflanzdichte von mindestens 2 m<sup>2</sup> je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von 25:1 einzuhalten.

## 1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.9.1  Bäume mit standörtlicher Bindung

An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste "Bäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung). Die Mindestsubstratüberdeckung beträgt 80 cm. Im Stammbereich ist eine offene Pflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>3</sup> durch wurzelbares Substrat bereitzustellen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

- 1.9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken und sonstige Pflanzmaßnahmen: Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste "Bäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung).

1.9.3 In öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün soll bei allen Pflanzmaßnahmen auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, soll standortheimisches, autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Auch bei der Ansaat von Landschaftsrasen ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet zu verwenden oder es sind besondere Begrünungsverfahren (bspw. Mulchsaat mit samenreichen Heu von geeigneten Flächen aus der Region) anzuwenden.

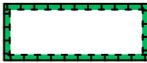
1.9.4 **Pflegemaßnahmen**

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume/Sträucher (über 10%) sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

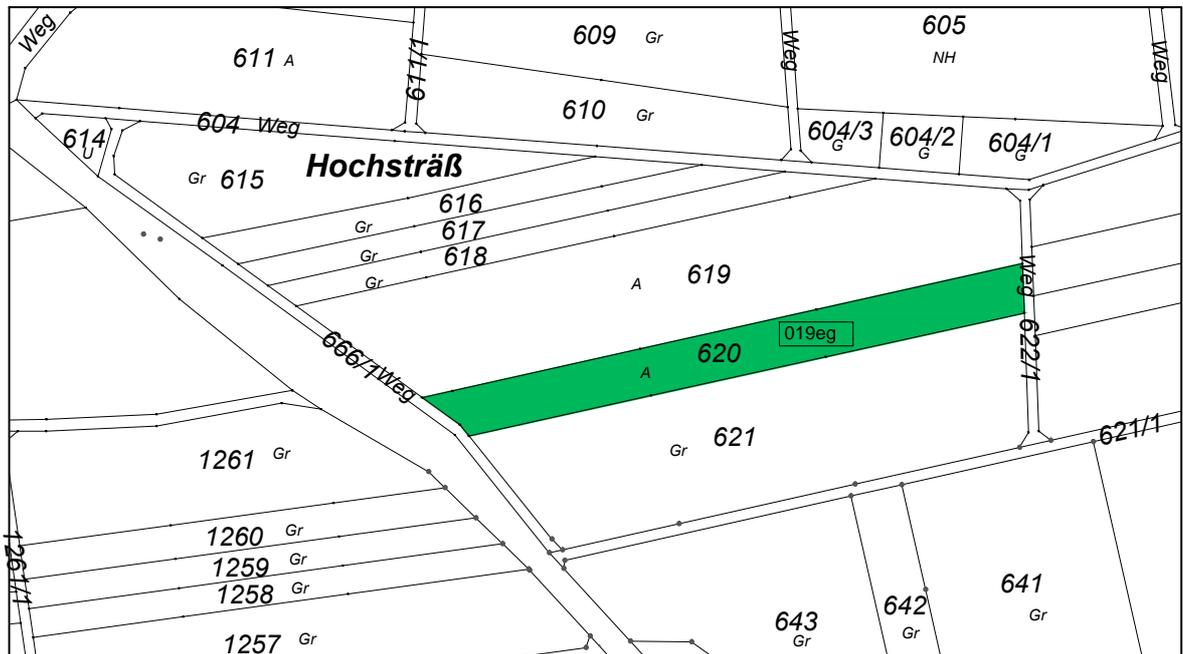
Entwicklungsziel: Streuobstwiese, teilweise für Wasserrückhaltung, Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

1.10.2 Externe Ausgleichsfläche auf Flurstücken (ganz oder teilweise): Flurstück Nrn. 620, 520, 1159 und 1160, Gemarkung Eggingen

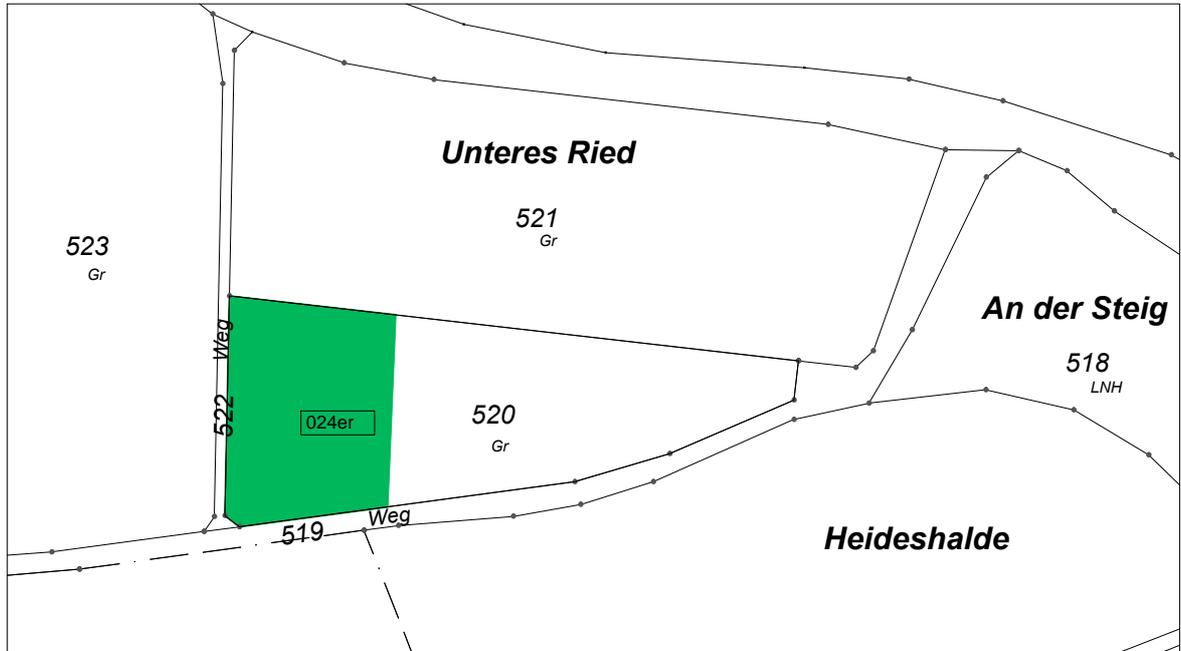


Externe Ausgleichsfläche

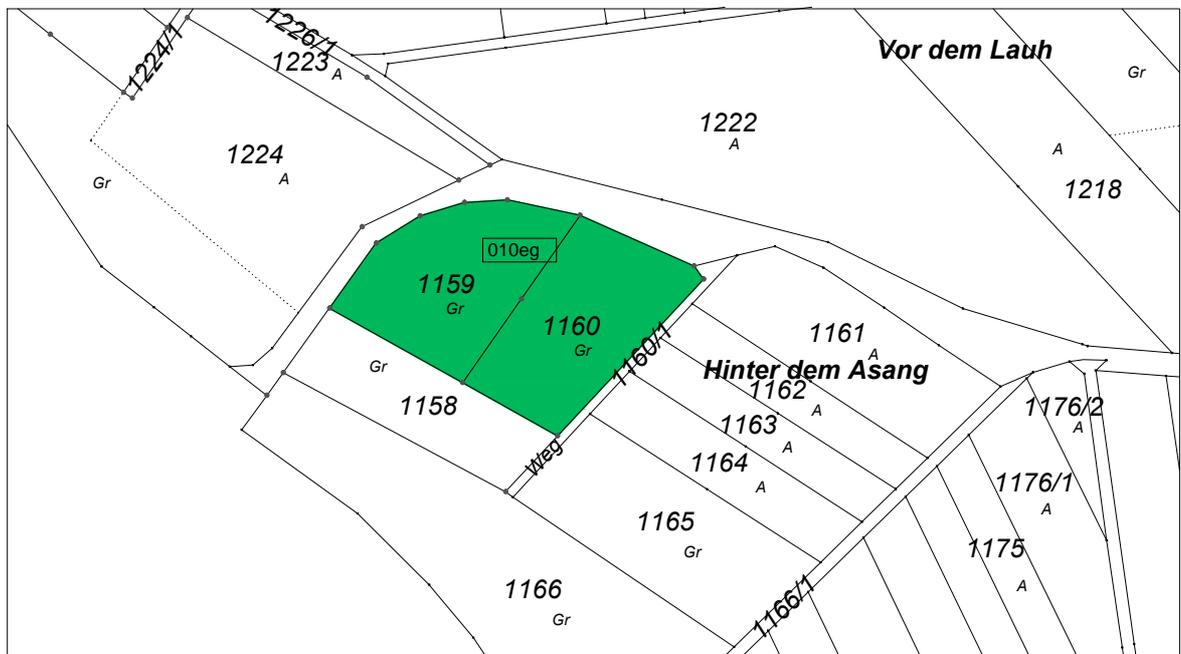
1.10.2.1



1.10.2.2



1.10.2.3



1.10.3 Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden auf Flächen von insgesamt 1,68 ha dem städtischen Ökokonto entnommen. Die kompensatorisch für die Eingriffe im Geltungsbereich wirksame Fläche beträgt 2,64 ha nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Flurstück Nr. 620: Streuobstwiese
- Flurstück Nr. 520: Mischwald
- Flurstück Nr. 1159 und 1160: Extensivwiese

1.10.4 Umlegung der Kompensationskosten

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB Kostenerstattungsbeträge erhoben. *Nähere Angaben werden zum späteren Zeitpunkt ergänzt.*

1.10.5 Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflaster- stein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

## 1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1 Zur Vermeidung der Zugriffsverbots sind folgende Maßnahmen vorzusehen:  
- werden zum späteren Zeitpunkt ergänzt

## 1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

## 1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	-
max. zulässige Zahl Wohnungen in Wohngebäuden	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1 zulässig sind folgende Dachformen und -neigungen:

SD	Satteldächer mit Dachneigung 38° bis 45°
PD	Pultdächer mit Dachneigung bis 20°
FD	Flachdächer mit Dachneigung 0° bis 15°

- 2.1.2 Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden.

- 2.1.3 Bei Satteldächern darf der Dachüberstand (Abstand zwischen Wand und Dachflächenabschluss, gemessen senkrecht zur Wand) sowohl trauf-, als auch giebelständig max. 40 cm betragen.

- 2.1.4 Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden.

- 2.1.5 Auf Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

- 2.1.6 Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu Wänden (Außenkante) aufweisen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf Satteldachgebäuden darf max. 50 % der Länge der jeweiligen Wandseite betragen. Dachaufbauten müssen bei Satteldachgebäuden mindestens 1,0 m unter dem First liegen.

- 2.1.7 Für Garagen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:  
- Satteldächer mit Dachneigung von mindestens 20°  
- Pultdächer mit Dachneigung von max. 15°  
- Flachdächer ausnahmsweise, wenn sie extensiv begrünt sind mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mindestens 10 cm oder als Terrassen genutzt werden.

- 2.1.8 Die Dachneigung von an Grundstücksgrenzen angebauten Garagen ist anzupassen.

- 2.1.9 Dachaufbauten auf Flachdächern sind auf max. 10 % der Dachfläche zulässig, sofern sie nicht höher als 1,8 m und mindestens 2,0 m von der Attika des Flachdachs entfernt sind. Flachdächer sind mit Ausnahme von Bereichen für Terrassen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Solaranlagen, Photovoltaik) und Dachaufbauten extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

- 2.1.10 Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien (Solaranlagen Photovoltaik) sind generell zulässig.

## **2.2. FLÄCHENGESTALTUNG**

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Artenlisten "Bäume" und "Sträucher" zu verwenden.

## **2.3. EINFRIEDUNGEN**

2.3.1 Einfriedigungen sind kleintiergängig auszuführen.

## **2.4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**

2.4.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:

- pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz
- bei Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze vorzusehen

2.4.2 Vor Garageneinfahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

## **3. HINWEISE**

### **3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG**

3.1.1 Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### **3.2. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN** (§ 44 BNatSchG)

3.2.1 Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

### **3.3. BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK** (§ 202 BauGB)

3.3.1 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BodSchutzV, Vollzugshilfe zu BodSchutzV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

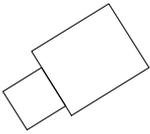
### **3.4. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE**

3.4.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.5 HINWEISE ZU SONSTIGEM**

3.5.1 Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

3.5.2 ----- geplante Grundstücksgrenzen

3.5.3  geplante Stellung Haupt- und Nebengebäude

3.5.4  531,0  
Geländehöhenlinien gemäß Geobasisdaten Stadt-Ulm (natürliches Gelände)  
Stand 18.03.2016