

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 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 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)

1.1.1.1. Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 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. Als Ausnahme können, mit der Maßgabe der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe und der festgesetzten max. zulässigen Höhenlage der baulichen Anlage max. III Vollgeschosse zugelassen werden.

1.2.3. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 4.00 m betragen

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden darf, wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße – Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist max. 1.00 m über der Höhe der Erschließungsanlage liegen. Sie darf, wenn das Wohngebäude talseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße – Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist, max. 1.00 m über der Höhe des bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes liegen. Messpunkt ist die Gebäudemittelachse.

1.5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

- 1.5.1.  Baugrenze

1.6. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

- 1.6.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Als Ausnahme können 3 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden. Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahmen ist bei an eine Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen angrenzenden Grundstücken dass mindestens 1 öffentlicher Stellplatz in dem an das Baugrundstück angrenzenden Parkierungstreifen angelegt werden kann.

1.7. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

- 1.7.1.  Straßenbegrenzungslinie

- 1.7.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.7.3.  Öffentlicher Gehweg

- 1.7.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
Die Unterteilungen innerhalb des Straßenraumes sind nur nachrichtlich und nicht Gegenstand der Festsetzung

- 1.7.5.  Öffentliche Stellplätze

1.7.6. Zum fahrverkehrsmäßigen Anschluss der Wohnbaugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist pro Baugrundstück nur 1 Zufahrt in einer maximalen Breite von 6.00 m zulässig.

1.7.7. 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 Flächen gem. § 9 (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 die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Straße ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

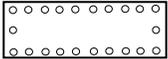
(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.8.1.  Öffentliche Grünfläche

1.8.1. Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes ist als Wiese anzulegen. In ihr sind Gehwege, ausgeführt mit wasserdurchlässigen Belägen, zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

1.9.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

1.9.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.9.3. Beim Anpflanzen der Bäume in den verkehrsberuhigten Bereichen sind soweit erforderlich in Absprache mit den Leitungsträgern im Wurzelbereich des Pflanzgutes geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

1.9.4. Die durch das Planzeichen (Pflanzgebot) festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen können bezüglich ihrer Lage verändert und an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

1.10.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken soll möglichst in öffentliche Grünflächen eingeleitet und versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Wasser über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von mind. 3 m³ in Form einer Zisterne

oder eines Gartenteiches zu bewirtschaften. Der Überlauf kann über die Grundstückskanalisation an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

1.10.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Gehwege in der öffentlichen Grünfläche im Norden, der Feldweg im Osten des Plangebietes (Flst.Nr.324), die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitterelementen oder Pflaster humusverfugt etc.) herzustellen.

1.11. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1.11.1. ----- Mit einem Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche.

1.12. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.12.1. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Den im Plangebiet ausgewiesenen Wohnbauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgenden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Flst. 546 Gem. Eggingen, Mönchshalde - Anlage Streuobstwiese
Flst. 681 Gem. Eggingen, Krautgärten - Anlage Obstwiese, Sträucher
Flst. 980/2 980/3 Gem. Egg. Käppelesberg - Anlage Steuobstwiese
Flst.1110 und 1111 Gem. Eggingen Heiligenberg,- Umwandlung in Streuobstwiese
Flst.617 und 618 Gem. Eggingen Pfingstplätzle Anlage Gehölze, Obstwiese
Flst.419 Gem. Eggingen Gaukler – Anlage Hecken

1.12.2. Umlegung der Kompensationskosten

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 135 a (3) BauGB i. V. mit der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. 100 % Kompensationskosten sind zu 77,9% den Wohnbaugrundstücken und zu 29,1% den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält der Anhang zur Begründung, Teil B. Umweltbericht .

1.13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.13.2. z.B. 547,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.14. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	-	Füllschema der
-	Bauweise	Nutzungsschablone

max. zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude

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

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer (Satteldächer oder versetzte Dachflächen) mit einer Dachneigung von 30° bis 48°.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun und anthrazit bis schwarz zulässig.

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Hausaußenwand und Dachflächenabschluss, gemessen senkrecht zur Hausaußenwand) darf sowohl traufseitig als auch giebelseitig max. 60 cm betragen.

Für Garagen, Geräteschuppen und Lauben gelten bis auf die Dachneigung die gleichen Festsetzungen. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen. Als Ausnahme sind Flachdächer zulässig, wenn sie erdüberdeckt und begrünt sind oder als Terrassen genutzt werden.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3 HINWEISE

3.1 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.

3.2 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).

3.3 Südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 300 m liegt die Sandgrube „Kreuzäcker“. Auf die evtl. mit dem Sandtagebau verbundenen Lärmimmissionen wird hingewiesen.