

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wolfäcker - 1. BA

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 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 LANDESBUILDORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. S. 591)
 DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZVO) 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 Handwerksbetriebe sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.1.2. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungssäle im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2.3. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. z.B. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Im WA kann die max. zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. Im MI kann die max. zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.3. Zulässige Firsthöhen der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
 Geschosse OK FH max.
 II 8,50 m
 III 11,50 m

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

1.3.1. o offene Bauweise

1.3.2. **ED** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, über die das Grundstück erschlossen wird.

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

1.5.1. **B** Baugrenze

1.5.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehöhen zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

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

1.6.1. Im WA dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

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

1.7.1. **OV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2. **OV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3. **SP** Fläche für öffentliche Stellplätze

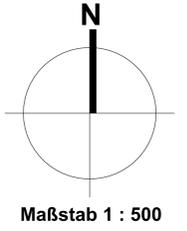
1.7.4. **---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7.5. **V** Verkehrsgrün

1.7.5.1. Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit Rasen zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Bäume zu pflanzen.

1.8. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1. **öffentliche Grünfläche**



1.9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser
 Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionszisterne, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
 Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 10 l/m² Dachfläche mindestens aber 1,5 m³ vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 3 m³ festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,2 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Oberlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein, Dränpfaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.10. **ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1. **B** Bäume mit standortlicher Bindung
 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.10.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
 Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Grundstück ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.10.3. Artenlisten

1.10.3.1. Artenliste 1 - Bäume: Hochstämme 3xv, Stammj 16 - 18 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Hängebirke
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Juglans regia - Walnuss
 Obstbäume als Hochstamm in Sorten

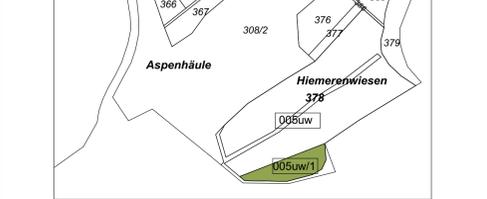
1.10.3.2. Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2xv, 100 - 150 cm Höhe
Eurythmus europaeus - Pfaffenfrüchtchen
Cornus sanguinea - Bluthartweige
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.10.4. Dachbegrünung
 Nebengebäude mit Flachdach mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

1.11. **FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

1.11.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
AA Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
 Entwicklungsziel: Feldgehölz aufgebaut aus 90% Sträuchern und 10% Bäume aus den Artenlisten 1 und 2
 Das Feldgehölz ist dauerhaft zu unterhalten.

1.11.2. Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler
 Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler, Teilfläche 005uw1 der Okokortellfläche 0050w.



AA Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 5.108 m². Die Fläche wird aus dem städtischen Okokonto zur Kompensation der durch die Bebauung entstandenen Eingriffe herausgenommen.

Den im Plangebiet ausgewiesenen Außenfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
 - Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
 - Externe Ausgleichsflächen

1.11.3. 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 Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 a BauGB vom 20.05.1998 Kostenersatzungsbeträge erhoben. 100% der Kompensationskosten sind zu 78,6 % den Wohnbaugrundstücken und zu 21,4 % den Erschließungsanlagen zuzurechnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Begründung.

1.12. **ARTEMSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - V1 Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze zwischen dem 1. November und Ende Februar.
 - V2 Umhängen vorhandener Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit an nicht betroffene Bäume oder Gebäude außerhalb des Baufeldes.
 - V3 Bei Umbau- oder Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sowie der Rodung von Gehölzen und Bäumen sind vorher die betroffenen Bereiche auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, zu untersuchen.

1.13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.13.1. **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2. **●●●●●** Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.13.3. **×××××××** Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Höchstzahl der Vollgeschosse

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	-
Bauweise	-	-
max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen		

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

2.1. **Gebäudegestaltung**

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

2.1.2. Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.

2.2. **Dachgestaltung**

2.2.1. Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig.

2.2.2. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen.

2.3. **Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten**

2.3.1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:
 - pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze
 - bei Wohneinheiten über 100 m² sind 2 Stellplätze vorzusehen

2.3.2. Vor Garageneinfahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 4,5 m einzuhalten.

2.4. **Freiflächengestaltung der Baugrundstücke**

2.4.1. 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 Artenliste 1 und 2 zu verwenden.

2.5. **Einfriedigungen**

2.5.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,5 m betragen. Sie sind kleintüchtig und ohne Sockel auszuführen.

2.6. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

2.6.1. Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden. An den Grundstücksgrenzen sind mögliche Übergänge herzustellen.

2.6.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maximal zur Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.

3. HINWEISE

3.1. **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zu BBodSchV § 12, DIN 19731 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultiviertem Bodenaushub bzw. Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

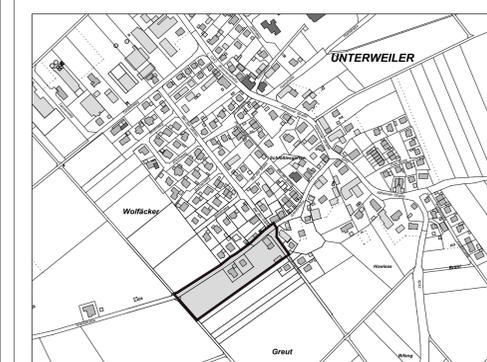
3.2. **Ortsübliche Immissionen**
 Das Baugelände liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit ortsüblichen Immissionen muss gerechnet werden.

3.3. **Immissionsschutz**
 Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden. Die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Sie müssen den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetzes entsprechen und sind gemäß den Herstellerangaben zu betreiben.
 Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.

3.4. **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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.

3.5. **Baufächengrenzung aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbartschaftsverbandes Ulm.**
--- Bauflächenabgrenzung entsprechend rechtsverbindlichem Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbartschaftsverbandes Ulm.

3.6. **Felddrainagen**
 Im Flurstück Nr. 342 südwestlich Flurstück Nr. 342/3 können landwirtschaftliche Drainagen liegen. Diese Drainagen müssen mit der Bebauung der des Flurstück Nr. 342 gekoppelt werden und außerhalb der Baugrundstücke in einen Sammler geführt werden.



Übersichtskarte
 M 1 : 5.000
 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
210	34

Stadt Ulm Stadtteil Unterweiler Bebauungsplan Wolfäcker - 1. BA

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 210/14 gen. am 02.12.1971
 Plan Nr. 210/5 gen. am 11.08.1924

Gez.: Zint
 Ulm, den 08.07.2015
 Büro für Stadtplanung, Zint

Offentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 24.07.2014 Nr. 24

Offentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 30.04.2015 Nr. 18

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 08.05.2015 bis 12.06.2015

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 14.10.2015

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez.: Feig

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 21.10.2015
 Bürgermeisteramt
 Gez.: von Winning

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 22.10.2015 Nr. 43

In Kraft getreten am 22.10.2015
 Ulm, den 22.10.2015
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet