

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan: „Dornstadter Straße – Tobelweg“ und örtliche Bauvorschriften

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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 19.12.2000 (GBl. S. 760)
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. 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. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.3.

II

 Zahl der Vollgeschosse zwingend

1.2.4. Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

(= Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) dürfen betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m,

als Ausnahme kann eine höhere Traufhöhe bis 4,50 m zugelassen werden, wenn sich das Profil des Gebäudes innerhalb eines Hausprofils bewegt, welches sich aus folgenden Daten ergibt: Hausbreite max. 10,00 m, Traufhöhe 3,50 m, Dachneigung 45° .

bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,25 m

1.3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs.2 BauGB)

1.3.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden darf max. 0,50 m über

natürlichem Gelände sein (gemessen bergseitig in Fassadenmitte).

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

1.4. **BAUWEISE**

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

Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

1.4.1.  offene Bauweise

1.4.2.  nur Einzelhäuser zulässig

1.4.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4.4. Bei Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden gilt eine Wandfläche von max. 30 m² als Höchstmaß.

1.5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

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

1.5.1.  Baugrenze

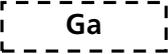
1.6. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1.  Hauptfirstrichtung

1.7. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

1.7.1.  Flächen für Garagen

1.7.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zur Schallquelle (Standortübungsplatz u. Schießanlage) gerichteten Außenbauteile (Wand, Fenster und Türen) müssen eine resultierende Schalldämmung erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen.

1.9. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.9.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 1.9.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.9.3.  Öffentlicher Gehweg
- 1.9.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
Die Unterteilungen innerhalb des Straßenraumes sind nur nachrichtlich und nicht Gegenstand der Festsetzung
- 1.9.5.  Öffentliche Stellplätze
- 1.9.6.  Verkehrsgrün
- 1.9.7. 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)

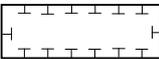
1.10. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.10.1.  Öffentliche Grünfläche
- 1.10.2.  Spielanlage
- 1.10.3.  private Grünfläche Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

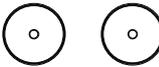
1.11. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.11.1.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.12.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 1.12.2. Beim Anpflanzen der Bäume in den verkehrsberuhigten Bereichen sind soweit erforderlich in Absprache mit den Leitungsträgern im Wurzelbereich des Pflanzgutes geeignete

Schutzmaßnahmen vorzusehen.

- 1.12.3. Pro 350 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

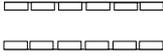
FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB

- 1.13. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.13.1. Zuordnung der Ausgleichsflächen.

Den im Plangebiet ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen (Flächen mit neu geschaffenen Baurecht) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Flurstück Nr. 1345 Gem. Ulm mit einer Größe von 3545 m². Diese Fläche wird von Ackerfläche in extensiv genutzte Wiese umgewandelt und mit Obsthochstammbäumen bepflanzt.
- Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 10.360 m².

- 1.13.2.  Abgrenzung Bereiche ohne Eingriffsrelevanz

1.13.3. 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 76,1 % den Wohnbaugrundstücken und zu 23,9 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Die Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes ist in der Begründung Teil B (Umweltbericht) enthalten.

1.14. SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.14.1. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken muss in einer Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von mind. 3 m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteiches bewirtschaftet werden. Der Überlauf ist ggf. auf dem Grundstück zu versickern. Die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.15. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 1.15.1. Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen, z.B. aus Schotterrasen, Rasengitterelementen oder Pflaster humusverfugt.

1.16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.16.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.16.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

1.17. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	
Grundflächenzahl	-	Füllschema der
-	Bauweise	Nutzungsschablone

max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

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

2.1 Gestaltung der Gebäude

Frei auskragende Balkone sind nur bis 1,0 m Auskragung zulässig.
Doppelhäuser sind in Material und Gestaltung einander anzugleichen.

2.2 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 47° zulässig. Die Dachflächen müssen den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig

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

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Hausaußenwand und Dachflächenabschluss, gemessen parallel 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 sind oder als Terrassen genutzt werden.

2.2.1 Anpassungspflicht

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

2.2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die Oberkante (Traufe) der Dachaufbauten darf maximal 2,75 m über Fertigfußboden des 1. Obergeschosses betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

2.3 Stützmauern

Stützmauern sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Hanglage sind Ausnahmen zulässig.

2.4 Sonstige Gestaltungsanforderungen

2.4.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig als:

- Holzzäune bis 1 m Höhe.
- Hecken
- In Kombination mit Hecken sogenannte eingewachsene Maschendrahtzäune.

3 **HINWEISE**

3.1 Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Standortübungsplatzes Dornstadt und der Standortschiessanlage Ulm. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Ulm durch diese rechtmäßiger weise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Wegen möglicher Lärmbeeinträchtigungen wird empfohlen, bei der Grundrissplanung die Ruheräume möglichst lärmabgewandt nach Westen und Süden auszurichten.

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

3.3 Hobbypferdehaltung

Inmitten des Baugebietes ist ein Anwesen gelegen, auf dem hobbymäßig Pferdehaltung betrieben wird. Diese Pferdehaltung hat Bestandsschutz. Abwehransprüche der Bauherrn lassen sich aus dieser Nutzung nicht begründen.