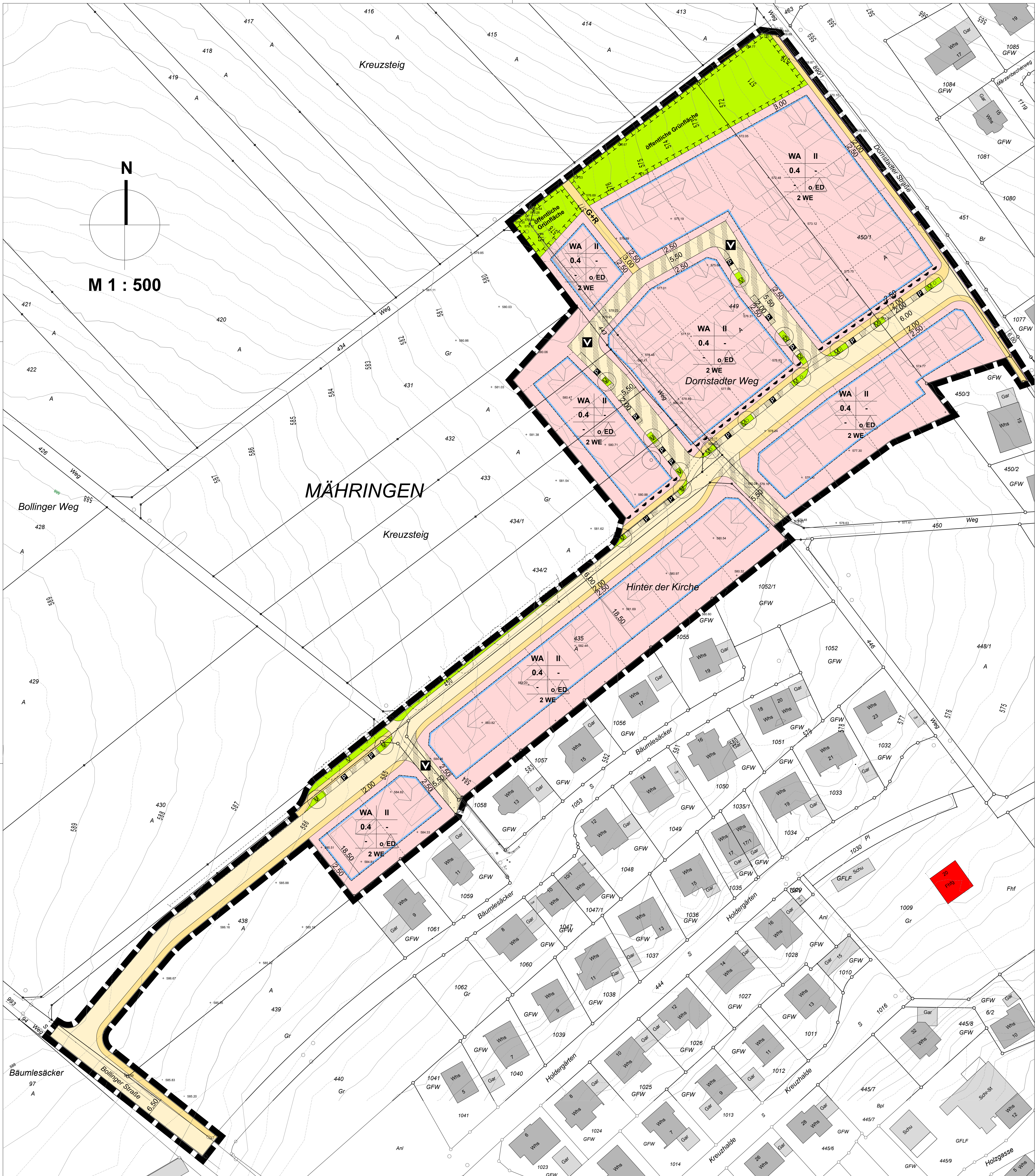




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kreuzsteig - Dornstadter Weg

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2685)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 358, der. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) 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 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

1.3.1. o offene Bauweise

1.3.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehöfen zum Abstellen von Garten- und 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.

1.5. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3. Öffentlicher Gehweg

1.6.4. Öffentlicher Geh- und Radweg

1.6.5. Fläche für öffentliche Stellplätze

1.6.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6.7. Verkehrsgrün

1.7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1. Öffentliche Grünfläche

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen nach Westen, Südwesten bzw. Süden ausgerichtet werden. Die dem Lärm zugewendeten Fenster und Außenwände müssen ein Schalldämm-Maß (Rw) von mind. 30 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schalldämmklasse 2 (Stand der Technik).

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 Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurückzuführen. Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit der Größe von 20 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 2 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben. Der Überlauf der Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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

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

1.10.1. 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 3ev, Stammdj 16-18 cm.
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Hängebirke
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Esche
Obstbäume in Sorten

1.10.3.2. Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2ev, 100 - 150 cm Höhe
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea - Blutornetzel
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

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

1.11. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.11.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
Entwicklungsziel: Extensive Wiese durch Einsatz von arten- und krautreichem, autochthonem Saatgut. Bepflanzung mit standortstypischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten 1 und 2.
Bei Baumreihen sind Pflanzabstände von 15 m zwischen den Bäumen einzuhalten.
Die Pflanzhöhe der Strauchpflanzungen darf max. 1 Strauch/2 m² betragen.

1.11.2. Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 805 der Gemarkung Mähringen
Die Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche 016 mit Flurstück Nr. 805, Gemarkung Mähringen, vom Okokonto der Stadt Ulm wird dem Baugebiet direkt zugeordnet.

Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 7.290 m². Der Aufwertungs-faktor wird mit 2. Studien angesetzt. Die ehemalige als bebaut genutzte Fläche wurde in eine Streuobstwiese umgewandelt.

1.11.3. Den im Plangebiet ausgewiesenen Baulflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
a) Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
b) Externe Ausgleichsflächen
c) CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität) zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche. Dauerhafte Zuordnung von 4 Feldlerchen-fenstern auf Ackerflächen im Ulmer Norden im Rahmen des Gesamtkonzeptes Feldlerchen-fenster der Stadt Ulm. Die Feldlerchenfenster weisen bei ca. 2 Fenstern pro Hektar Acker eine Größe von jeweils ca. 20 - 30 qm auf.

1.11.4. Umsetzung 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 Kostenverlängerungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenverlängerungs-beträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu 67,6 % den Wohnbaugrundstücken zu 25,4 % den Erschließungsanlagen und zu 7 % der Ausgleichsfläche zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsschlüssels enthält die Begründung.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1.12.2. z.B. 577,14 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	-
Bauweise	-	-
Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude	-	-

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 unterordnen.

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

2.2. Dachgestaltung

2.2.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig.

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

2.3. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

2.3.1. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:
- Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze
- zusätzlich zuzulässige Wohnung 1,0 Stellplatz

2.3.2. Vor Garagen ist an öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahme: Garagen geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen.

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. Einfriedungen

2.5.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen. Sie sind 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 Einbauten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden.

2.6.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maximal zur Höhe des an-grenzenden Straßenneueaus zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
Beim Ausbau, der Zerschlagung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähiger Böden bei der Flächenumsgru-nahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.2. Vorbelastung durch Schallimmissionen

Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich des Standortübungsplatzes Ulm, der Standortübungsanlage Ulm sowie der Rummelkareern. Mit störenden und belastenden Schallimmissionen ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Durch die rechtlich geregelte militärische Nutzung entstehen gegen den Bund keine Rechtsansprüche, die bei Beeinträchtigung durch militärischen Dienst und Übungsbetrieb begründet werden. Im Einzelfall eventuell notwendig werdende bauliche Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im Gebäude sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren.

3.3. Ortsübliche Immissionen

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

3.4. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angetroffen oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Stadt Ulm Stadtteil Mähringen

Bebauungsplan Kreuzsteig - Dornstadter Weg

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich der bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Bebauungsplan Nr. 220/26 in Kraft getreten am 25.11.2004

Gefertigt	Für die Verkehrsplanung:
Ulm, den 08.03.2012 Büro für Stadtplanung, Zint	Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung Gez.: Feig

Öffentliche Bekanntmachung	Als Satzung ausgestellt:
Ulm, den 03.04.2012 Bürgermeisteramt vom 15.12.2011 Nr. 19	Ulm, den 30.04.2012 Bürgermeisteramt Gez.: Weizig

Öffentliche Bekanntmachung	Veröffentlichung im Amtsblatt:
Ulm, den 03.04.2012 Bürgermeisteramt vom 15.12.2011 Nr. 50	Ulm, den 03.04.2012 Bürgermeisteramt vom 15.12.2011 Nr. 18

Als Entwurf gem. § 3 (2)	In Kraft getreten am 03.05.2012
BauGB ausgef. vom 23.12.2011 bis 27.01.2012	Ulm, den 03.05.2012 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Gez.: Jeschke

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als	Die Bundes- und landesrechtlichen
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 25.04.2012	Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Übersichtsplan
M 1 : 5000

Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
220	27