

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. S. 2141, kor. 1998 S. 131), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

DE BAUUNGSVERORDNUNG (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I S. 466)

DE LANDESBAUORDNUNG (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2010 (GBl. S. 760)

DE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauVO)

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

1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO).

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

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 BauVO)
 (= Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodeneinbauebene) betragen bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m, als Ausnahme kann eine höhere Traufhöhe bis 4,50 m zugelassen werden, wenn sich das Profil der Gebäude 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. **HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.3.1. Die Erdgeschossfußbodeneinbauebene (EHH) 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 Stockhöhe die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m.

1.4. BAUWEISE
 Baueise für Hauptgebäude, entsprechend Planfesttrag ist zulässig:

1.4.1. O offene Bauweise

1.4.2. N nur Einzelhäuser zulässig

1.4.3. D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

1.5. ÜBERBAUENE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1. Hauptfrischrichtung

1.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)

1.7.1. Ga Flächen für Garagen

1.7.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche und der hierfür bezogen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zur Schallquelle (Standortübungsplatz u. Spielanlage) gerichteten Außenbauteile (Wand, Fenster und Türen) müssen eine resultierende Schalldämmung erf. R_w + a ≥ 30 dB aufweisen.

1.9. VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 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 - Verkehrsüberlagerter Bereich Die Unterbauten innerhalb des Straßenraumes sind nur nachträglich 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 den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke 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 Stützwerke (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. 10 BauGB)

1.10.1. Ökologische Grünfläche

1.10.2. Spielanlage

1.10.3. privat-nicht-fürliche 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 hochstammige heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.12.2. Beim Anpflanzen der Bäume in den verkehrsbegleitenden Bereichen sind soweit erforderlich in Absprache mit den Leitungssträgern im Wurzelbereich die Pflanzlöcher geodätisch Schutzmaßnahmen vorzusehen.

1.12.3. Pro 350 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

1.13. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

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

- Grundstück Nr. 1365 Gem. Ulm mit einer Größe von 3545 m². Diese Fläche wird von Acker- und Grünland in eine genutzte Wiese umgewandelt und mit Obsthochstammgehölzen bepflanzt.
- Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 10.300 m².

1.13.2. Abgrenzung Bereich ohne Luftreifelevanz

1.13.3. **Umlegung der Kompensationskosten**
 Für die Durchführung der zugewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a (3) BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen gemäß § 135 a c BauGB vom 30.09.1998 Kostenersatzbeiträge erhoben, 100 % Kompensationskosten sind zu 70 % in den Verbleibungsgrundstücken und zu 23 % in den Erschließungsanlagen zuzuordnen. Die Ausschüttung 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 Dächern der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baumgründflächen ist in einer Zisterne oder einer Regenwasseranlage mit einem Volumen von mind. 3 m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteiches bewahrt werden. Der Überlauf ist ggf. auf dem Grundstück zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

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 verkehrungsfähigem Belag herzustellen, z. B. aus Schottersteinen, Rasengittersteinen oder Plattenkammersteinen.

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

1.16.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.16.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.16.3. Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

1.17. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Füllschema der Baueise	Nutzungsschablone

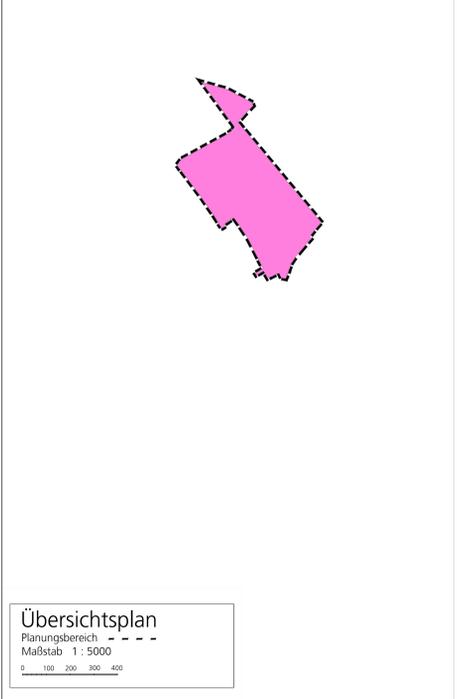
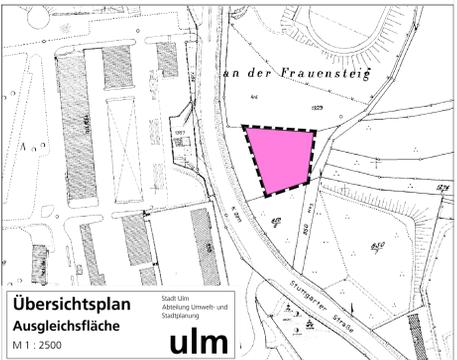
2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO i.V.m.)

2.1. **Gestaltung der Gebäude**
 Freigestaltete Gebäude sind nur bei 0 m Auskragung zulässig. Doppelhäuser sind in Material und Gestaltung einander anzuschließen.

2.2. **Dachgestaltung**
 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 47° zulässig. Die Dachflächen müssen gleichen Neigungsverlauf haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis gelbbraun zulässig.
 Dachflächen dürfen die längere Seite des Gebäudes zu führen.
 Der Bauabstand (Abstand zwischen Hausaußenwand und Dachflächenanschluss, gemessen parallel zu Hausaußenwand) darf sowohl horizontal als auch vertikal 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 erstreckt sind oder als Terrassen genutzt werden.

2.2.1. **Anpassungsfrist**
 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First müssen höhenrig sein.

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



Übersichtsplan
 Planungsbereich: ---
 Maßstab: 1:5000
 0 100 200 300 400

Planbereich: 220
 Plan-Nr.: 26

Stadt Ulm Stadtteil Mähringen Bebauungsplan Dornstadter Straße - Tobelweg

Maßstab 1:500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan-Nr. 220/21 in Kraft getreten am 05.11.1987

Gefertigt: Ulm, den 22.09.2004
 Abteilung Umwelt- und Stadtplanung
 gez.: Jeschke

Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau
 gez.: Raßmann

Als Satzungen ausgefertigt:
 Ulm, den 22.11.2004
 Bürgermeisteramt
 gez.: Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 09.10.2003 Nr. 41

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 15.07.2004 Nr. 29

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 25.11.2004 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 26.07.2004 bis 03.09.2004

In Kraft getreten am 25.11.2004
 Ulm, den 25.11.2004
 Abteilung Umwelt- und Stadtplanung
 gez.: Jeschke

Als Satzungen gem. § 10 BauGB und als Satzungen gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 17.11.2004

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.