

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kreuzsteig - Dornstadter 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2266)
 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 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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. 2 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. ed Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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. Gerätehäuser zum Abstellen von Garten-geräten 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 einhalten (öffentlicher Verkehrsflächen ausgenommen).

1.5. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNHÄUSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

1.6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter 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. GRÜNLÄCHEN (§ 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 zugewandten Fassade und Außenwände müssen ein Schalldämm-Maß (R_w) von mind. 30 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schalldämmklasse 2 (Stand der Technik).

1.9. FLÄCHEN UND MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 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 Regenwasseranlage mit der Größe von 20 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorzusehen. Über 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
 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdrühtigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spill verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind zu vermeiden.

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

1.10.1. Bäume mit ständiger Blühdauer
 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 - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Pinus avium - Vogeleiche
 Betula pendula - Hängebirke
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Acer glabrum - Spitzahorn
 Quercus robur - Stieleiche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Obstbäume in Sorten

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

1.10.4. Dachbegrenzung

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

1.11. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 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 standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten 1 und 2.
 Bei Baumreihen sind Pflanzabstände von 15 m zwischen den Bäumen einzuhalten.
 Die Pflanzhöhe der Staupflanzungen 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 m², Flurstück Nr. 805, Gemarkung Mähringen, vom Okzident der Stadt Ulm wird dem Baugrundstück direkt zugerechnet.

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

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

1.12.1. 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 Baueise

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 Dachgäuben einschneidlich Dachfirster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Gebäudemauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachgäuben 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:
 - Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze
 - zusätzlich zugelegte Wohnung 1,0 Stellplatz

2.3.2. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahme: wenn 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 Holzbohlen 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 Errichten 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 angrenzenden Straßenbaus zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Multifunktion, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erproblichkeit ausgeht, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zweckerhellung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähiger Böden bei der Flächenrensplanung" der Stadt Ulm zu beachten.

3.2. Vorbelastung durch Schallimmissionen

Das Wohngebiet liegt im Wirkungsbereich des Standortüberplatzes Ulm, der Standortüberplatzes Ulm sowie der Rummelkaserne. Mit streitenden und belastenden Schallimmissionen ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Durch die regelmäßig ausgeübte militärische Nutzung entstehen gegen den Bund keine Rechtsansprüche, die bei Beeinträchtigung durch militärischen Dienst und Unterbetrieb begründet werden. Im Einzelfall eventuell notwendig werdende bauliche Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Lärmimmissionen im Gebäude sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren.

3.3. Örtliche Immissionen

Das Baugrundstück liegt im Wirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit örtlichen Immissionen muss gerechnet werden.

3.4. Archaische Denkmalfolge (§ 20 DöSdG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundamente (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angetroffen oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 28-Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalfolge, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DöSdG wird verwiesen.

4. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte M 1:5000

Planbereich 220 Plan Nr. 27

Planungsgebiet

ohne Maßstab

Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 7.200 m². Der Aufwertungs-faktor wird mit 2. Stufe angesetzt. Die ehemalige ackerbaulich genutzte Fläche wurde in eine Streuobstwiese umgewandelt.

1.11.3. Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche und Kompensationsmaßnahme zugerechnet:
 a) Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
 b) Externe Ausgleichsflächen
 c) CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität) zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche. Dauerhafte Zuordnung von 4 Feldlerchen-steinern auf Ackerflächen im Ulmer Norden im Rahmen des Gesamtkonzeptes Feldlerchenfenster 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. Umlegung der Kompensationsflächen

Für die Durchführung der zugewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.06.1998 Kostenersatzbeiträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu 87,7 % den Wohnbaugrundstücken zu 25,4 % den Erschließungsanlagen und zu 7 % der Ausgleichsfläche zuzurechnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Begründung.

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

1.12.1. 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 Baueise

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 Dachgäuben einschneidlich Dachfirster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Gebäudemauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachgäuben 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:
 - Einfamilienhaus 2,0 Stellplätze
 - zusätzlich zugelegte Wohnung 1,0 Stellplatz

2.3.2. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahme: wenn 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 Holzbohlen 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 Errichten 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 angrenzenden Straßenbaus zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Multifunktion, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erproblichkeit ausgeht, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zweckerhellung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähiger Böden bei der Flächenrensplanung" der Stadt Ulm zu beachten.

3.2. Vorbelastung durch Schallimmissionen

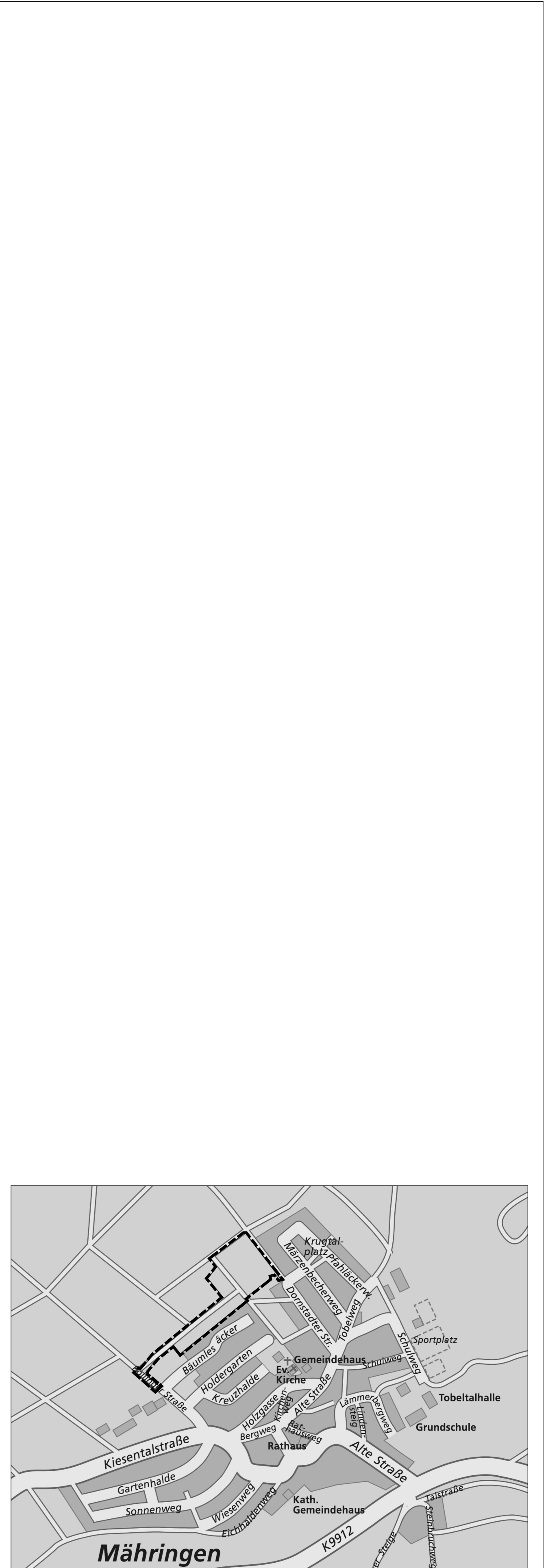
Das Wohngebiet liegt im Wirkungsbereich des Standortüberplatzes Ulm, der Standortüberplatzes Ulm sowie der Rummelkaserne. Mit streitenden und belastenden Schallimmissionen ist bei Tag und Nacht zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Durch die regelmäßig ausgeübte militärische Nutzung entstehen gegen den Bund keine Rechtsansprüche, die bei Beeinträchtigung durch militärischen Dienst und Unterbetrieb begründet werden. Im Einzelfall eventuell notwendig werdende bauliche Schutzmaßnahmen zur Erhaltung der Lärmimmissionen im Gebäude sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren.

3.3. Örtliche Immissionen

Das Baugrundstück liegt im Wirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit örtlichen Immissionen muss gerechnet werden.

3.4. Archaische Denkmalfolge (§ 20 DöSdG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundamente (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angetroffen oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 28-Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalfolge, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DöSdG wird verwiesen.



Übersichtskarte M 1:5000

Planbereich 220 Plan Nr. 27

Planungsgebiet

ohne Maßstab

Stadt Ulm Stadtteil Mähringen Bebauungsplan Kreuzsteig - Dornstadter Weg

Maßstab 1 : 500

Mit Rücksicht dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Bebauungsplan Nr. 220/25 in Kraft getreten am 25.11.2004

Gefertigt
 Ulm, den 08.03.2012
 Büro für Stadtplanung, Zint

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

Öffentliche Bekanntmachung
 des Aufstellungsbeschlusses im
 Amtsbereich für die Stadt Ulm
 und des Ab-Donaus-Kreises
 vom 12.05.2011 Nr. 19

Als Satzung ausgefertigt
 Ulm, den 30.04.2012
 Bürgermeisteramt
 Gez.: Weitzig

Öffentliche Bekanntmachung
 des Aufstellungsbeschlusses im
 Amtsbereich für die Stadt Ulm
 und des Ab-Donaus-Kreises
 vom 03.05.2012 Nr. 50

Veröffentlichung im Amtsbereich
 für die Stadt Ulm und den
 Ab-Donaus-Kreis
 vom 03.05.2012 Nr. 18

Als Entwurf gem. § 3 (2)
 BauGB ausgefertigt
 Ulm, den 03.05.2012
 vom 23.12.2011 bis 27.01.2012

In Kraft getreten am 03.05.2012
 Ulm, den 03.05.2012
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.: Jeschke

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
 Satzung gem. § 14 LBO vom Gemeinderat
 beschlossen am 25.04.2012

Die Bundes- und landesrechtlichen
 Verwaltungsverfahren wurden beachtet