



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2.1"**  
 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (BauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 358 ber. S. 476) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 612, 613)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung 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 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**  
 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 1.1.2. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
 1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).  
**1.2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)**  
 1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl  
 1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 1.2.2.1. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossbodenhöhe) darf max. 6,20 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).  
 1.2.3. Die Firsthöhe (Höchstpunkt des Dachschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 8,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).  
**1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
 1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planentwurf ist zulässig:  
 1.3.2. o offene Bauweise  
 1.3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN LAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
 1.4.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EHH) maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen bergseitig in Fassadenmitte.  
 1.4.2. Wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße, Weg) erschlossen und dieser demnach zugerechnet ist, gilt max. zulässige EHH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.  
**1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
 1.5.1. Baugrenze  
**1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**  
 1.6.1. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m bei einer Straßenbreite von mind. 5,50 m einzuhalten. Bei geringem Straßenquerschnitt ist für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen der Mindestabstand dementsprechend zu vergrößern.  
**1.7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**  
 1.7.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
**1.8. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 1.8.1. Straßenbegrenzungslinie  
 1.8.2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 1.8.3. Öffentlicher Gehweg  
 1.8.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberechtigter Bereich  
 1.8.5. Öffentliche Stellplätze  
**1.9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)**  
 1.9.1. Öffentliche Grünfläche  
**1.10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
 1.10.1. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweis)  
 1.10.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzgötze im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage wandert und dergewählten Flächenarten angepasst werden.  
 1.10.3. Flachdächer ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.  
 1.10.4. Sonstige öffentliche Grünflächen  
 Die Flächen sind als blütenreiche Wiesen einzurichten und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen Grenzen sind auf ca. 40 % der Grenzlagen gruppenweise Pflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern, sowie einzelnen Großbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Grenzfläche ist eine durchschnittliche Dichte von einem Großbaum je 200 m<sup>2</sup> Fläche anzustreben. Die bestehenden Bäume sind die oben genannten Bäume der Baumartlisten können hier eingerechnet werden. Für Neupflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäumen oder Obstbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.  
**1.11. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 1.11.1. Sammeln von Niederschlagswasser  
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist über eine Regenwasseranlage mit einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup> in Form einer Zisterne oder eines Gartenteichs zu bewirtschaften. Der Überlauf der Zisterne oder des Teichs kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.  
 1.11.2. Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Garagenstellplätze, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserabsorbierende Decke, Rasenplattler, Drainplattler etc.) zu versehen.  
**1.12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**  
 1.12.1. Die Flächenbilanzierung innerhalb des Geltungsbereichs ergeben einen Überschuss von 434 m<sup>2</sup>. Somit wird der Eingriff vollständig innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen.

**1.13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**  
 Zur Vermeidung der Zugriffsvorteile sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
 V1: Freiräumen des Baufelds zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vermeidungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächenregelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbrüthen ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszugleichen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.  
 Darüber hinaus sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig:  
 CEF1: Anlage von zwei Brache-Strahlen mit jeweils mind. 1000 m<sup>2</sup> Fläche. Die Strahlen sind auf drei Flurstücke zu verteilen. Der Mindestabstand zu Kulturen bzw. Strukturen wie Siedlungsrandern, Waldkändern, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen, Streuobstwiesen, Freizeitanlagen und Straßen muss mind. 150-200 m betragen, der Abstand zu Feldwegen mindestens 25 m. Die Flächen sind nicht einzusäen, sondern der Substraten zu überlassen. Die Flächen sollten auch vor ihrer Anlage nicht mehr gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Um eine Verfestigung des Bodens zu verhindern, können die Flächen nach der Bruchzeit im dreijährigen Rhythmus wechselnd je zu 1/3 zwischen August und Februar umgebrochen werden. Das älteste Drittel wird dann im dritten Jahr umgebrochen. Die restliche Fläche kann nach der Bruchzeit partiell gemäht werden, so dass ein Mosaik von dichteren und lückigen Pflanzenbeständen erreicht wird.  
 Brache-Strahlen 1 - Flurstückstellfläche 1315 und 1316, Gemarkung Jungingen, 1.399 m<sup>2</sup>  
 Brache-Strahlen 2 - Flurstückstellfläche 1440/2, Gemarkung Jungingen, 1.016 m<sup>2</sup>  
 1.13.2. Sämtliche artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF1 Maßnahmen sind weder über den Erschließungsbeitrag noch über den Kostenersatzbeitrag refinanzierbar.  
**1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
 1.14.1. Geringe des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 1.14.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**1.15. NUTZUNGSSCHABLONE**  
 Art der baulichen Nutzung Anzahl der Geschosse Fußschema der Nutzungsschablone  
 Grundflächenzahl Bauweise  
 Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

**2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-WO)**  
**2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 2.1.1. Dachgestaltung  
 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°. Die Firststichung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.  
 Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig. Ihr Anschluss muss unterhalb der Traufhöhe erfolgen.  
 Bei seitlichen und gegenüber versetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten der gleichen Neigungswinkel haben.  
 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.  
 2.1.2. Dachaufbauten  
 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mind. 1,0 m unter dem First zu liegen.  
 2.2. Eindringungen  
 Grundstückserschließungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Hecken sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.  
 2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Zugänge und zur Belichtung von Außenbalkonen im Untergeschoss notwendige Abgrabungen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. An den Grundstücksübergängen sind notwendige Geländeübergänge herzustellen.  
**3. HINWEISE**  
 3.1. Zur Standardarbeit bei Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungswerken werden objektspezifische Baugrunderkundungen empfohlen.  
 Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungspläne empfohlen.  
 3.2. Bodenschutz (§ 202 BauGB)  
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzughilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19732, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturbaren Bodenaufbau bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenschichten bei Flächenmanagementmaßnahmen schonend umzugehen. Die geschichtlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und anzupassen.  
 Die bei der Erschließung und Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen weitgehend vor Ort verwendet werden. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.  
 Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkstoffgehalt Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und Bsp fallen die vom Landesumweltamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBg-Prüfwertschläge.  
 Die Erschließungsarbeiten und Arbeiten an öffentlichen Grünflächen sind durch eine bodenkundliche Baugeländung, ausgeführt durch ein Fachbüro, zu begleiten.

3.3. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ein vorgeschichtlicher Grabhügel, sowie ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal bekannt. Mit Funden und Kulturdenkmälern im Plangebiet muss gerechnet werden.  
 Sollten im Zuge der Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Brand-schichten o.ä.) angeschnitten oder sonst gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Rat 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.4. Zur Erhaltung der getriebenen Vogelarten im Gebiet werden beim Planen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Sträucherarten empfohlen:  
 Neben hochstämmigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Jostaborn, Erche, Hartriebche, Erche und Linde empfohlen.  
 Als Hecken werden standortthermische Arten wie Liguster, Hartriebche, Rotbuche (Rei-wachsend oder geschichtet), als Buschgehölze nur Eiben und als Blütensträucher die Felsen-birne, Wegweiser, Fälscher Joazim und Blutjohanniskraut empfohlen.

3.5. Beim Einleiten der Zuarbeiten im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglich-keiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.

**Übersichtsplan**  
 Planbereich | Plan Nr. **200 62**  
 Maßstab 1 : 1000  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 200 / 58 in Kraft getreten am 24.07.2008  
 Plan Nr. 200 / 71 genehmigt durch Erlass des Landratsamtes Ulm vom 17.04.1963

Gefertigt: Ulm, den 27.05.2021  
 Für die Verkehrsplanung: Heurathplanung, Grünflächen, Vermessung  
 Als Satzung gefertigt: Ulm, den ..... Bürgermeisteramt  
 Veröffentlicht in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) und im Internet (www.ulm.de)  
 In Kraft getreten am ..... Ulm, den .....

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB abgeprüft vom 13.07.2020 bis 14.08.2020  
 Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am .....

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet