



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan: Ermingen "Allewind - Greut, 1. BA"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

DIE BAULEITUNGSVERORDNUNG (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 419) zul. geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 861)

DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Das Niederschlagsmesser der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über straßenbegleitende Versickerungsflächen mit einer mod. 30 cm mächtigen belüfteten Bodenschicht zu versicken. Der nicht versickerbare Rest ist über Straßenabläufe der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

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 aufgeführten Ausnahmen sind, mit Ausnahmen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO)

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

1.2.1. 0,35/0,4 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschrieb Nutzungsgebäude

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.3. 9,5 Gebäudeoberkante in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2, 4 und 4 BauVO)

1.2.4. Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist bei bergseitig angrenzender Erschließungsstraße die Höhe der Verkehrsfläche in der Gebäuderückseite, bei talseitig angrenzender Erschließungsstraße das natürliche Gelände in der Mitte der Gebäudewand talseitig. Dies ist durch den Geländeschnitt eines vermessungstechnischen Sachverständigen nachzuweisen. Erläuterungsskizzen

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

1.3.1. offene Bauweise

1.3.2. nur Einzelhäuser zulässig

1.4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen muss dabei ein Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche vorhanden sein.

1.5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. 2 WE Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6. **VERKEHRSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teileneinrichtungen ist nachrichtlich.

1.6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich
Geplante Parkflächen (unverbindlich)

Gehweg / Feldweg

1.6.4. Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

1.6.5. Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

1.7.1. Zweckbestimmung: Elektrizität

1.8. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.8.1. Öffentliche Grünfläche

1.9. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. **Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionsanlage, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, getrennt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
Für das Retentionsvolumen (Rückhaltezeit, der sich selbst entleert) sind 10l/m² - Dachfläche mindestens über 1,5l/m² vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisternen wird auf mindestens 3m³ festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,2 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Überlaufens an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

1.9.2. Anforderungen an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengesteine, Plaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest ist über Straßenabläufe der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

1.9.3. **Niederschlagsmesser von öffentlichen Verkehrsflächen**
Das Niederschlagsmesser der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit über straßenbegleitende Versickerungsflächen mit einer mod. 30 cm mächtigen belüfteten Bodenschicht zu versicken. Der nicht versickerbare Rest ist über Straßenabläufe der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

1.10. **LEITUNGSRECHT**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1.10.1. Mit einem zugestimmten der EBU (Energieversorgungs-Betriebe der Stadt Ulm) zu belastende Fläche.

1.10.2. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und laubwerdende Sträucher unzulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Nach der Leitungsverlegung sind auch leitungsbegleitende Änderungen des Bodenniveaus unzulässig.

1.11. **ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)

1.11.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und dem dauerhaften Unterhalt von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen.

1.11.2. Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind Freizeidauerbäume (Baum II. Ordnung) nachfolgender Arten in gleicher Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hochstamm, 3 x vertriebt, Stammumfang 12-14 cm
Spitz-Ahorn, Schwedische Mehlbeere, Hänbuche, Winter-Linde „Grenspire“, Schmalbl-Kastanie, Feld-Ahorn

1.11.3. Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind für Laubbäume nachfolgende Arten in gleicher Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hochstamm, 3 x vertriebt, Stammumfang 12-14 cm
Spitz-Ahorn, Schwedische Mehlbeere, Hänbuche, Winter-Linde „Grenspire“, Schmalbl-Kastanie, Feld-Ahorn

1.11.4. Auf den privaten Grundstücken ist je angrenzende 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum der folgenden Arten zu pflanzen:
Hochstamm-Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Quitten, Mirabelle, Vogelbeere, Eberesche, Mehlbeere.

1.12. **FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMÄßNEN (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

1.12.1. Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden dem im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 7.327 m² auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen zugeordnet. Diese Fläche wird dem städtischen Ökotopteil entnommen. Dabei wird ein Teil der Fläche öfher (Flurstück 520, Gemarkung Ermingen) herangezogen.

1.12.2. **Umlegung 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 Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenersatzbeiträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu 66,39 % den Wohnbaugrunderwerb, zu 33,60 % den Erschließungsanlagen und zu 0,21 % der Versorgungsfläche zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verhältnisses enthält die Begründung.

1.12.3. **Artenschutz**
Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 NatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen):
(V) Beschränkung der Baufeldränder: Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Ende Februar; Oberbodenabtrag nur außerhalb der Brutzeit von September bis Ende Februar
(CEF) Anlage und dauerhafte Zuordnung von 4 Felderchenfenster (4-5 pro ha Wintergerode) vor Beginn des Oberbodenabtrags im Baufeld, bzw. vor Beginn der neuen Bepflanzung.
Dem Einwurf werden 4 Felderchenfenster in Neu-Ulm. Gewinn JM nördlichen Hensert“, Teil der Flurstücke 1136 und 1137/3 zugewiesen.

1.13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauVO)

1.14. **NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 74 LBO-BW)

2.1. **Dachgestaltung**
Zulässig sind Sattel-, Flach- und Pultdächer.
Dächer aus Kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind mit Ausnahme beschichteter Metalldecker und solche mit feuerverzinktem Kupferblech nicht zulässig.
Flächdächer sind mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

2.2. **Garagen**
Garagen sind in Farbwahl und Dachform gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen oder baulich zu integrieren.

2.3. **Freifläche**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsmerkmale anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

2.4. **Einfriedigungen**
Zugelassen sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

2.5. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freizeitanlagen und Wohnzugangswegen zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen. Darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

3 **HINWEISE**

3.1. Geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

3.2. **Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsplänen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Die bestehende Mittelspannungsführung soll im Rahmen der Erschließungsplanung unterirdisch neu verlegt werden.

3.3. Zu diesem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht verfasst. Dieser enthält über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinausgehende Aussagen, Hinweise und Empfehlungen, die bei der Realisierung der Bauvorhaben berücksichtigt werden sollen.

3.4. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Frühlingsgestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag anzulegen.

3.5. **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
Merkmalen, die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehend sind, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verengung zu schützen. Nicht belasteter Erdansatz hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, im Plangebiet zu verbleiben und ist für landschaftliche Geländebedingungen wie Störungen und Mästen wiederzuzubereiten bzw. einzubauen. Für die im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenschichten ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept).

3.6. **Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandstellen) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abs. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Bepflanzung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeigung, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur hochrechten Dokumentation und Fundgebung ist einzuführen.

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

Flurstück: **240** Plan-Nr: **23**

Stadt Ulm Stadtteil Ermingen
Bebauungsplan
"Allewind - Greut 1.BA"

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Gefertigt:	Für die Verkehrsplanung:
Ulm, den 03.08.2015	Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Ges.: Ganslöser	Ges.: L. V. Schroder

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alts-Donaufreis vom 09.10.2014, Nr. 41

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alts-Donaufreis vom 02.04.2015, Nr. 14

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 15.04.2015 bis 15.05.2015

Als Entwurf gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 15.05.2015

In Kraft getreten am 23.06.2016
Ulm, den 23.06.2016
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Ges.: Jeschick

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet