



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Eichengrund 47", Stadtteil Böttingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

1.2.1. **0,7** max. zulässige Grundflächenzahl
 1.2.2. **z.B. OK = 17,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe des unmittelbar lässig gelegenen Geländes, gemessen in der Gebäudemittellinie.
 1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise
 1.3.2. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. 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 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten sowie Spielgeräte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1. private Grünfläche

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

1.6.1. begrenzung der Bodenversiegelung
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
 1.7.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
 1.7.3. Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1: Baufeldfreimachung
 Fällung der Gehölze und Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.10 und Ende Februar. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung durch einen Baumkletterer zu untersuchen. Alternativ sind die relevanten Bäume behutsam umzuliegen (Vollernter) und am Boden auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V2: Erhalt Bäume, Ersatz Höhlen und Spalten
 Weitergehender Erhalt der Bäume in der östlich geplanten Grünfläche. Sind im Zuge von notwendigen Fällungen (z.B. Verkehrs-, Standsicherheit) Höhlen und größere Spalten betroffen, sind diese durch entsprechende Ersatzquartiere (Nistkästen für Vögel, Quartierkästen für Fledermäuse) zu ersetzen. Alternativ kann bereits vor den Fällungen pauschal das Höhlen- bzw. Quartiersangebot für Vögel und Fledermäuse durch Aufhängen von jeweils 5 Nistkästen für Vögel und 5 Quartierkästen für Fledermäuse verbessert werden.

- V3: Haselmaus
 Aufgrund des Vorkommens der Haselmaus ist folgende Vermeidungskaskade zu beachten:
 - Ab 1. Oktober sind alle Gehölze sowie der gesamte krautige, oberirdische Bewuchs zu entfernen. Die Gehölzflächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, da sich dort möglicherweise Winterquartiere der Haselmaus befinden.
 - Ab April des nächsten Jahres, wenn die Tiere das Winterquartier verlassen haben (abhängig von der Temperatur), können die vorhandenen Wurzelstöcke gerodet sowie der Boden abgeschoben werden. Die Freigabe muss durch eine Fachperson erfolgen.
- V4: Abriss Gebäude
 Da der Zeitpunkt des Abrisses noch nicht feststeht und vermutlich erst in einigen Jahren stattfindet, sind die Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen (innen und außen) zu kontrollieren. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind vorab ggf. erneut Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Fläche für Gemeinbedarf	-	Art der baul. Nutzung	-
0,7	a	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
OK = siehe Pläneinschrieb		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** Flachdächer

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. Einfriedigungen

2.3.1. Grundstückseinfriedigungen sind in Form von Laubgehölzhecken zulässig. Zusätzlich sind hinterpflanzten Metall- und Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

3. HINWEISE

3.1. bestehende Bebauung
 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 z.B. ± 547.23
 Bestandshöhen in Meter ü. NN
 3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
 3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
 Mutterboden, 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Übersichtsplan
M 1 : 2000

Planbereich	Plan Nr.
130	22

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 130 / 03 gen. durch Reg. Präs. Tübingen am 07.08.1964 Nr. 2206 - 140
 Plan Nr. 130 / 05 gen. durch Reg. Präs. Nordwürt. am 28.10.1965 Nr. 2206 - 140

Gefertigt: Ulm, den 02.03.2020
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Für die Verkehrsplanung:
 Ulm, den
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den
 Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

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

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

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

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet