



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nadelbaumäcker"

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 172).

DE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

DE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 387, bzw. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

DE 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. 159).

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. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- somitige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4. Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

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

1.2.1. 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann bis zu einem Wert von max. 0,6 durch Flächen wie folgt überschritten werden (§ 9 Abs. 4 BauNVO):

- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. $TH_{max} = 4,50$ Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) bei Gebäuden mit Sattel-, Warm- und Zeltdachausbildung in m.

1.2.4. $FH_{max} = 11,50$ Maximal zulässige Flurhöhe Höchster Punkt des Dachschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bei Gebäuden mit Sattel-, Warm- und Zeltdachausbildung in m.

1.2.5. Der höchste Punkt des Dachschlusses bei Bebauung mit Pultdachausbildung darf max. 9,50 m betragen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe.

1.2.6. Der höchste Punkt des Dachschlusses bei Bebauung mit Flachdachausbildung (z.B. Oberkante Altba) darf max. 9,50 m (Festsetzung entsprechend Pultdachausbildung) betragen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

1.3.1. offene Bauweise

1.3.2. abweichende Bauweise, offen, jedoch auch als einseitige Grenzbebauung (Kettenbau) zulässig

1.3.2. nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden darf, wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsstraße (Straße - Weg) erschlossen und dieser räumlich benachbart ist, max. 1,0 m über die Höhe der Erschließungsstraße liegen. Sie darf, wenn das Wohngebäude talseitig von einer öffentlichen Erschließungsstraße (Straße - Weg) erschlossen und dieser räumlich benachbart ist, max. 1,0 m über die Höhe des bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes liegen. Messpunkt ist die Gebäudemittellinie.

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

1.5.1. Baugrenze

1.5.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind als Ausnahme außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen entlang öffentlicher Verkehrsanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.

1.5.3. Nebenanlagen zum Abstellen von Geräten zur Landschaftspflege (z.B. Gartengeräte u.ä.) sind max. bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,50 m außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht der öffentlichen Fläche mit Planzeichnung stehen.

1.6. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1. 2 WE Bei Einzelhäusern sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.7. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbefugiger Bereich

1.7.3. Folgende Verkehrsflächenaufteilung mit Teilflächen ist nachrichtlich:

1.7.3.1. öffentlicher Gehweg

1.7.3.2. geplante Parkplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbefugiger Bereich

1.7.4. Straßenbegrenzungslinie

1.7.5. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg

1.7.6. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh-, Radweg und Wirtschaftsweg

1.7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7.8. Zum fahrerentsprechenden Anschluss der Wohnbaugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig.

1.7.9. Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche gem. § 9 Abs. 23 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zum Straßenprofil für Aufschüttungen oder Abgrabungen im Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt unterirdische Stützwerke (Breite 0,1 m, Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

1.8.1. öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

1.8.1.1. Spielplatz

1.8.1.2. Streuobstwiese

Die öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese ist zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Mahdweide mit Arten der Artenliste "Blumenweiden" einzusäen sowie dauerhaft zu unterhalten (Mahd 2-3mal mit Mahdabfuhr, keine Düngung oder Pestizidinsatz, Beweidung möglich). (Liste siehe Begründung). Es sind mindestens 4 Obstbäume der Artenliste "Obstbäume" zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen: Pflanzenqualität: Hochstämmle mit einer Stammhöhe ab 1,50 m; Abstand: mindestens 10 m x 10 m

teilweise für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens

teilweise für die Wasserückhaltung/Versickerung von unverschlussten Niederschlagswasser

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Regenrückhaltebecken" und "Versickerung/Abwasserbeseitigung" dient der Errichtung von Anlagen zur Wasserrückhaltung und -beseitigung. Die Errichtung von Bäumen zur Wasserrückhaltung und -beseitigung ist zulässig. Versickerungsflächen sind mit einer artenreichen, ausdauernden Feuchtwiesenmischung (z.B. von Regen-Holländisch oder vergleichbaren Arten) einzusäen und je nach Marktverfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit ein- bis dreimal zu mahden (mit Mahdabfuhr). (Liste siehe Begründung). Werden Teilflächen für Anlagen für die Wasserrückhaltung, keine Düngung oder Pestizidinsatz. sind bis zum Zeitpunkt der Festsetzungen für "Streuobstwiesen" und "öffentliche Grünfläche - Eingrünung Baugelände" zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.1.3. öffentliche Grünfläche - Eingrünung Baugelände mit Nummelierung für Pflanzenmaßnahmen

1.8.1.4. Pflanzenmaßnahmen zur Aansatz auf G1 und G2: Die Flächen sind mit den Arten der Artenliste "Schmetterlings- und Wildblumenbaum" einzusäen sowie extensiv und dauerhaft zu unterhalten (Mahd 2-mal mit Mahdabfuhr, keine Düngung oder Pestizidinsatz). (Liste siehe Begründung).

1.8.1.5. Pflanzenmaßnahmen zur Baumpflanzungen: Auf G2 sind 2 Obstbäume der Artenliste "Obstbäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung).

1.8.2. Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsandengrünung

In der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsandengrünung sind standortstimmige Bäume und Sträucher gemäß der Artenliste "Bäume" und "Sträucher" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Liste siehe Begründung). Dabei ist eine Pflanzdicke von mindestens 2 m² je Gehölz und ein Strauch-Baum-Vermischtes von 25:1 einzuhalten.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.9.1. Bäume mit standortlicher Bindung

An der mit Parzellen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbarm der Artenliste "Bäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung). Die Mindeststammhöhe beträgt 80 cm. Im Stammbereich ist eine offene Pflanzfläche von 12 m² und 12 m² durch wurzelbares Substrat bereitzustellen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.9.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken und sonstige Pflanzenmaßnahmen: Die Freiflächen der Grundstücke sind mit standortstimmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbarm der Artenliste "Bäume" zu pflanzen (Liste siehe Begründung).

1.9.3. In öffentlichen Grünflächen soll bei allen Pflanzenmaßnahmen auf Nadelgehölze und giftigere Gehölze verzichtet werden. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortstimmiges autökologisches Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, soll standortstimmisches, autökologisches Pflanzmaterial verwendet werden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Auch bei der Ansaat in Grünflächen sollen standortstimmisches Wildpflanzenanbauplatz von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgelände zu verwendenden Begrünungsarten (bspw. Mulchsaat mit samenreichem Heu von geeigneten Flächen aus der Region) anzuwenden.

1.9.4. Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstücksigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume/Sträucher (über 10%) sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

1.10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich

Entwicklungsziel: Streuobstwiese, teilweise für Wasserrückhaltung, Versickerung von unverschlussten Niederschlagswasser. Entsprechend können die Flächen vorrangig für Wasserrückhaltung und -beseitigung dienen einsch. erforderlicher Bauwerke. Die sonstigen Teilflächen sind entsprechend zu bepflanzen und unterhalten.

1.10.2. Externe Ausgleichsfläche auf Flurstücken (ganz oder teilweise): Flurstück Nr. 520, 567 Gemarkung Eggingen sowie Flurstücke Nm. 620, 1159 und 1160, 1044 und 1045 jeweils Gemarkung Eggingen

Externe Ausgleichsfläche

1.10.2.1. Hochsträß

1.10.2.2. An der Steig

1.10.2.3. Heideshalde

1.10.2.4. Hinter dem Äsäng

1.10.2.5. Käppelesberg

Am breiten Weg

1.10.3. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf Flächen von insgesamt 2,47 ha dem städtischen Ökoloiko entnommen. Die Kompensations für die Eingriffe im Geltungsbereich wirksame Fläche beträgt 3,43 ha nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen: - Flurstück Nr. 620: Streuobstwiese - Flurstück Nr. 520: Mischwald - Flurstück Nr. 1159 und 1160: Extensivwiese - Flurstück Nr. 1044 und 1045: Extensivwiese - Flurstück Nr. 567: Wald 1.10.4. 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 Kostenersatzungen nach § 5 § 135 a BauGB Kostenersatzungsbeträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu 70 % den Wohnungseigentümern und zu 30 % den Erschließungsanlagen zuzurechnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsschlüssels enthält die Begründung. 1.10.5. Begrenzung der Bodenversiegelung Plätze, Terrassen, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster in Spalt vertret etc.). Den Boden versiegelte Böläge sind nicht zulässig. 1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Begründung mit Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz): 1.11.1.1. Vermeidungsmaßnahme Nr. 1: Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Direkt vor der Rodung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermausen in Tagesruhelage zu prüfen. Bei einem Ergebnis außerhalb dieses Zeitraumes ist vor zu prüfen, ob Brunnlöcher vorhanden sind. Die Maßnahme ist von einer qualifizierten Fachperson durchzuführen. 1.11.1.2. Vermeidungsmaßnahme Nr. 2: Umhängen von zwei vorhandenen Nistkästen an Bäume/Baumverankerungen/Masten in Bereiche der Grünflächen oder ins Umfeld von bis zu 250 m Entfernung, alternativ Neuanbringung von 2 Nistkästen bei Nichtvorhandensein von bestehenden Nistkästen zum Umhängen. 1.11.1.3. Vermeidungsmaßnahme Nr. 3: Sieben Stammteile der Oberbäume mit relevanten Spalten und Höhlen sind großzügig herauszusägen und im Bereich der Grünflächen bzw. im Umfeld des Geltungsbereichs bis zu einer Entfernung von 250 m als stehendes Totholz an bestehenden Bäumen, Masten, Baumverankerungen von Neupflanzungen oder eigene dafür bereitgestellten Verankerungen aufzustellen. Ergänzend dazu sind 5 Nistkästen für Fledermause und 3 Nistkästen für Stare ebenfalls in den Grünflächen oder im Umfeld von bis zu 250 m aufzuhängen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. 1.12. IMMISSIONSCHUTZ 1.12.1. Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig. 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN 1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) 1.14. NUTZUNGSCHABLONE | Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Grundflächenzahl | max. zulässige Zahl Vollgeschosse | Füllschemata der Nutzungsschablone | |---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------| | WA | 0,4 | - | Bauweise | | WA II | 0,4 | - | Sattel-, Warm- und Zeltdachgebäude | | WA III | 0,4 | - | Dachform | 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)2.1. DACHGESTALTUNG 2.1.1. zulässig sind folgende Dachformen und -neigungen: - SD Satteldächer mit Dachneigung 30° bis 45° - Pultdächer mit Dachneigung bis 20° - FD Flachdächer - Walmächer mit Dachneigung 30° bis 45° - ZD Zeltächer mit Dachneigung bis 35° 2.1.2. Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden. 2.1.3. Bei Satteldächern darf der Dachüberstand (Abstand zwischen Wand und Dachfächerabschluss, gemessen senkrecht zur Wand) sowohl trauf-, als auch gegenständig max. 60 cm betragen. 2.1.4. Unterschneidliche Formen von Dachgäben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. 2.1.5. Auf Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig. 2.1.6. Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu Wänden (Außenkante) aufweisen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf Satteldächern darf max. 50 % der Länge der jeweiligen Wandseite betragen. Dachaufbauten müssen bei Satteldächern mindestens 1,0 m unter dem First liegen. 2.1.7. Für Garagen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig: - Pultdächer mit Dachneigung von max. 15° - Flachdächer, wenn sie extern durchwurzelbaren Substratströhe von mindestens 10 cm oder als Terrassen genutzt werden. 2.1.8. Die Dachneigung von an Grundstücksgrenzen angebauten Garagen ist anzupassen. 2.1.9. Dachaufbauten auf Flachdächern sind auf max. 10 % der Dachfläche zulässig, sofern sie nicht höher als 1,8 m und mindestens 2,0 m von der Altba- oder Flachdachkante entfernt sind. Flachdächer sind mit Ausnahme von Bereichen für Terrassen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Solaranlagen, Photovoltaik) und Dachaufbauten extern zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratströhe muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Stadt Ulm - Stadtteil Eggingen

Bebauungsplan Nadelbaumäcker

Maßstab 1:500

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

- Plan Nr. 23021 in Kraft getreten am 08.03.1997
- Plan Nr. 20324 in Kraft getreten am 18.12.2008

Gefertigt:

Ulm, den 03.08.2020
 King Consult GmbH
 Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf/Dipl.-Geogr. Dr. Elke Haas Dipl.-Geogr. Peter Wolpert/Masterplan Meyer (M.Sc.)

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und im Ab-Donau-Kreis vom 01.07.2016 Nr. 29

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

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 08.08.2020
 Bürgermeister

Vertiefung in der Südwesprese (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de) vom

In Kraft getreten am: Ulm, den 01.07.2016

Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Südwesprese (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de) vom

Als Entwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt: Ulm, den 03.08.2020

Die bundes- und landesrechtlichen Verordnungen werden beachtet.

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

Planbereich

230	26
-----	----

Plan Nr.