

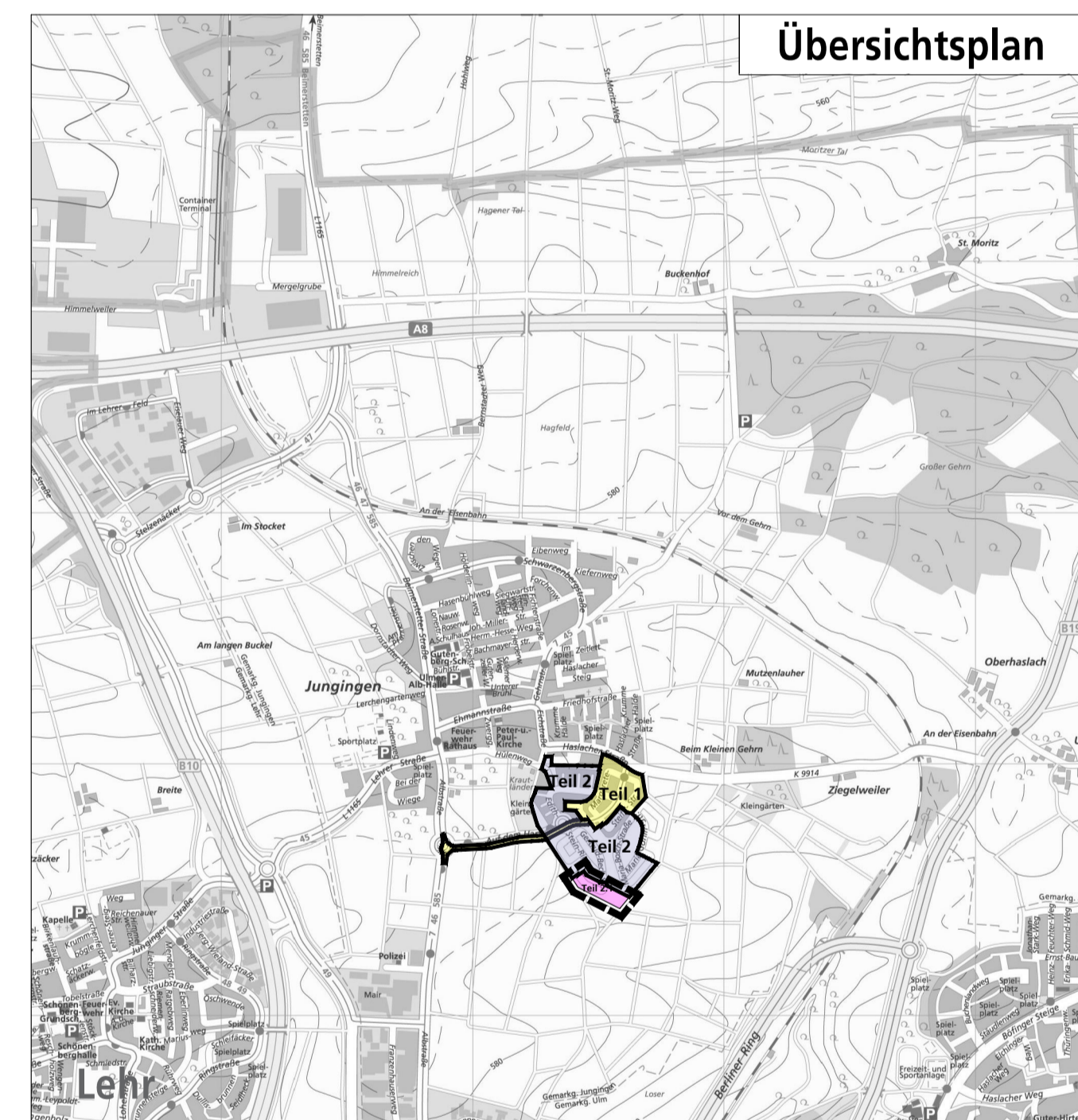
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2.1"
GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))
 DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art.3 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. I S. 412, 413)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanuVO) 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. PLANRECHTLICHE 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. Schaui- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauVO)
 1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauVO).
1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)
 1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl
 1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
 1.2.2.1. Die Traufhöhe (Schrittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauVO)
 1.2.3. Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabstuhles, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 8,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauVO).
1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)
 1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Flaneurtyp ist zulässig:
 1.3.2. o offene Bauweise
 1.3.3. EP nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN LAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 1.4.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 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 räumlich zugerechnet ist, gilt max. zulässige EFH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.
1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)
 1.5.1. Baugrenze
1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)
 1.6.1. Stellplätze, überdeckte 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 geringeren Straßenbreiten ist für überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen der Mindestabstand dementsprechend zu vergrößern.
1.7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMMERN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)
 1.7.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
1.8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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 - Verkehrsberuhigter Bereich
 1.8.5. Öffentliche Stellplätze
 1.8.6. Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teileinrichtungen ist nachträglich.
1.9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 19 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 hochstammige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)
 1.10.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzboten im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
 1.10.3. Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.
 1.10.4. Sonstige öffentliche Grünflächen
 Die Flächen sind als kräuterreiche Wiesen einzusäen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen Grenzen sind auf ca. 40 % der Grenzlängen gruppenweise Pflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern, sowie einzelnen Großbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtfläche ist eine durchschnittliche Dichte von einem Großbaum je 200 m² Fläche anzustreben. Die bestehenden Bäume und die oben genannten Bäume der Randpflanzungen können hier eingerechnet werden. Für Neupflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäumen oder Obstbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.
1.11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.11.1. Sammeln von Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von 200 m³ Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteichs zu bewirtschaften. Der Oberlauf der Zisterne oder des Teichs kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung ins Dachflächenwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
 1.11.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, Rasenplatten, Drainplattens 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 m². Somit wird der Eingriff vollständig innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.
 1.13. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
 1.13.1. - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.13.2. - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
-	Bauweise	-
-	Zahl der Zulässigen Wohnungen pro Gebäude	-

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen
 2.1.1. Dachgestaltung
 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°. Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.
 Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
 Für zweigeschossige Anbauten sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² Flachdächer zulässig. Im Anschluss muss unterhalb der Traufe einfallig sein.
 Bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den 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. Einfriedungen
 Grundstückseinfriedungen 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 Außenfahrbräumen in Untergeschossen notwendige Abgrabungen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländebegrenzungen herzustellen.
3. HINWEISE
 Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden abgabepflichtige Baugrunderkundungen empfohlen.
 Bei Verockerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsnachrichten empfohlen.
 Mutterböden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergrudung zu schützen.
 Um die Eingriffe zu mindern und einen schonenden Umgang mit den Böden sicher zu stellen, wird empfohlen, im Vorfeld eine bodenkundliche Baubegleitung herzustellen.
 In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ein vorgeschichtlicher Grabhügel, sowie ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal bekannt. Mit Funden und Kulturdenkmälern im Plangebiet muss gerechnet werden.
 Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandstätten o.ä.) angesprochen oder Funde gemacht werden (z.B. Metallfale, Keramikfale, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
 Zur Erhaltung der gebietspezifischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Straucharten empfohlen:
 Neben hochstammigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Spitzahorn, Esche, Hartriegel, Eiche und Linde empfohlen.
 Als Hecken werden standortheimische Arten wie Liguster, Hartriegel, Rotbuche (freiwachsend oder geschitten), als Nadelgehölze nur Eiben und als Blühensträucher die Felsenbirne, Weigeele, falscher Jasmin und Blutjohannissen empfohlen.
 Beim Erstellen der Zuananlagen im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.



Planbereich | Plan Nr. **200 62**

Stadt Ulm - Stadtteil Jungingen Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2.1"

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 / 21 genehmigt durch Erlass des Landratsamtes Ulm vom 17.04.1963

Gefertigt:
 Ulm, den 12.05.2020

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den 00.00.2019
 Bürgermeister

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

Veröffentlicht in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
 vom 00.00.2019
 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
 BauGB ausgelegt
 vom 00.00.2019 bis 00.00.2019

In Kraft getreten am 00.00.2019
 Ulm, den 00.00.2019

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
 Sitzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
 beschlossene am 00.00.2019

Die bundes- und landesspezifischen
 Verfahrensrichtlinien wurden beachtet