



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2"
GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESSES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585))
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
 DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (ÜBö-BauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358 ber. S. 416)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. PLANRECHTLICHE 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 Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
1.2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a 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 Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 1.2.3 II Zahl der Vollgeschosse zwingend. Untergeordnete eingeschossige Bauteile sind zulässig.
 1.2.3.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) bei zwingend festgesetzten Vollgeschossen muss mind. 5,50 m und darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).
 1.2.4 Die Firsthöhe (Höchster Punkt 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 a BauNVO)
 1.3.1 Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
 1.3.2 o offene Bauweise
 1.3.3 a abweichende Bauweise, offene, jedoch auch einseitige Grenzbaueisen (Kettenhäuser) zulässig.
 1.3.4 ED 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 zugeordnet ist, gilt max. zulässige EFH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.
1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 1.5.1 Baugrenze
1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE 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 geringerem 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. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)
 1.8.1 Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schallschallschutz (R_w) von mind. 25 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Stand der Technik).
1.9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)
 1.9.1 Sichtflächen an Straßen sind von jeder sich hindernisbringenden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.
1.10. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 1.10.1 Straßenbegrenzungslinie
 1.10.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 1.10.3 Öffentlicher Gehweg
 1.10.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
 1.10.5 Verkehrsgrün
 1.10.6 Öffentliche Stellplätze
 1.10.7 Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.11. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)
 1.11.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
 1.11.2 Zweckbestimmung: Wertstoffcontainer
1.12. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
 1.12.1 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz
1.13. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STÖCKEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 1.13.1 Bestehende Bäume
 1.13.2 Streuobstbestand. Die vorhandene Streuobstwiese kann auf Dauer nicht erhalten werden. Die einzelnen Obstbäume sind dennoch in ihrem Bestand zu schützen. Bei ihrem Abgang sind hochstammige Obstbäume oder heimische Laubbäumearten an geeigneter Stelle im Gebiet nachzupflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweisen)
 1.13.3 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstammige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweisen)

1.13.4 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzangebote im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage verändert und dienlichere örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
 1.13.5 Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.
 1.13.6 Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese
 Die Fläche ist als kräuterriche Wiese einzulassen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Auf der gesamten Fläche sind mit Pflanzabstand 10 x 10 m Obststammblumen aller Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 1.13.7 Sonstige öffentliche Grünflächen
 Die Flächen sind als kräuterriche Wiesen einzulassen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen Grenzen sind auf ca. 40 % der Grünflächen gruppenweise Pflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern, sowie einzelnen Großbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamfläche 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 Laubbäumearten oder Obstbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.
 1.14. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.14.1 Sammeln von Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist über eine Regenwasseranlage mit einem Volumen von 20l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ 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 Dachflächenniederschlags in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
 1.14.2 Begrenzung der Bodenversiegelung
 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.) zu versehen.
 1.15. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 1.15.1 Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
 a) eine noch auszuführende Laubmischwald-Aufforstung eines bisherigen Ackers mit 2,4 ha (Aufwertung um 2 Qualitätsstufen auf Teilen der Flurstücke 699 und 701 Gemarkung Bernstadt im Eigentum der Stadt Ulm.
 b) desweiteren wird auf anderen Teilen der Flurstücke 699 und 701 Gemarkung Bernstadt im Eigentum der Stadt Ulm auf ca. 1,33 ha die bestehende Ackernutzung umgewandelt in extensive Grünlandnutzung (Aufwertung um 2 Qualitätsstufen).
 c) CEF-Maßnahme zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche: Dauerhafte Zuordnung von 8 Feldlerchenfenster auf Ackerflächen im Ulmer Norden im Rahmen des Gesamtkonzeptes Feldlerchenfenster der Stadt Ulm. Die Feldlerchenfenster weisen bei ca. 2 Fenstern pro Hektar Acker eine Größe von jeweils ca. 20 bis 30 m² auf.
 d) Vermeidungsmaßnahme zur Kompensation potenzieller Eingriffe in das Artengefüge von Vögeln und Fledermäusen: Anbringung von 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen in der nahegelegenen stattigen Streuobstwiese Flst.-Nr. 989 Gemarkung Jungingen.
 * CEF = continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität
 1.15.2 Umlegung der Kompensationskosten:
 Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahme werden gemäß § 135 a (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 % Kompensationskosten sind zu 80,5 % den Wohngrundstücken und zu 19,5 % den Erschließungsanlagen zuzurechnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält die Anlage zur Begründung.
1.16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 1.16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.17. NUTZUNGSSCHABLONE
 Art der baulichen Nutzung Anzahl der Geschosse
 Grundflächenzahl 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. Ihr Anschluss muss unterhalb der Traufe erfolgen.
 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 höhenleich 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
 Grundstückseneinfriedungen 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 Aufenthaltsräumen in Untergeschossen notwendige Abgrabungen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.
3. HINWEISE
 Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender Hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.
 Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verdünnung zu schützen.
 Um die Eingriffe zu minimieren und einen schonenden Umgang mit den Böden sicher zu stellen, wird empfohlen, im Vorfeld eine Bodenkundlichen Baubegleitung hinzu zu ziehen.
 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 archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brand-schichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DöSchG wird hingewiesen.

Zur Erhaltung der gebietsstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Straucharten empfohlen:
 Neben hochstämmigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Esche und Linde empfohlen.
 Als Hecken werden standorttheimische Arten wie Liguster, Hainbuche, Rotbuche (freiwachsend oder geschnitten), als Nadelgehölze nur Eiben und als Blütensträucher die Felsen-Weigelle, Weigelle, Falscher Jasmin und Blutjohannisbeeren empfohlen.
 Notwendige Einzelfällungen von Bäumen im Bereich derlangfristig nicht zu erhaltenden Streuobstwiese sind, Zug um Zug jeweils vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 Beim Erstellen der Zaunanlagen im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.

Ausgleichsflächen
 a) Teilfläche Flurstück Nr. 699 Gemarkung Bernstadt
 b) Teilfläche Flurstück Nr. 701 Gemarkung Bernstadt

Übersichtsplan
 Maßstab 1:5000

Flächen	Plan Nr.
200	62

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen
Bebauungsplan
 Unter dem Hart – Teil 2

Maßstab 1 : 1000
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in 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 10.11.2011
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.: Jeschek

Für die Verkehrsplanung:
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez. Feig

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 12.05.2011 Nr. 19

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 20.12.2011
 Bürgermeisteramt
 Gez. Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 22.12.2011 Nr. 19

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 22.12.2011 Nr. 51/52

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 20.05.2011 bis 30.06.2011

In Kraft getreten am 22.12.2011
 Ulm, den 22.12.2011
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO von Gemeinderat beschlossen am 14.12.2011

Gez. Jeschek

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet