



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ehmmanstraße - Fröbelstraße"
GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722))
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548))
 DIE LANDESBUILDORDNUNG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
 DIE 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. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE 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)
 1.1.1.1 Schank und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 1.1.1.2 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
 1.1.1.3 Sonstiges nicht störendes Gewerbe, das in Umfang und Auswirkungen auf die Umgebung einer freiberuflichen Tätigkeit gleichkommt, kann als Ausnahme zugelassen werden.
 1.1.2 **Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 1.1.2.1 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)
 1.2.1 0,4 Grundflächenzahl
 1.2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume, offene und überdachte Stellplätze (Carports) und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
 1.2.2 1,0 Geschossflächenzahl
 1.2.3 III Zahl der Vollgeschosse (II + DG)
 1.2.3.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 7,00 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 offene Bauweise
1.4 HÖHLLAGE DER BAUALTANE
 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 1.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 589,00 über NN.
1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 1.5.1 Baugrenze
 1.5.2 In den Erdgeschossbereichen ist ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die Baugrenze zulässig.
1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 1.6.1 Die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze (1,0 SWVE) wird zwingend in Tiefgaragen zu erfolgen. Zusätzlich sind offene oder überdachte Stellplätze (Carports) in den eigens dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
1.7 VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Einteilung der Verkehrsflächen samt ihrer Teileinrichtungen ist nachrichtlich.
 1.7.1 Straßenbegrenzungslinie
 1.7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 1.7.3 Öffentlicher Gehweg
 1.7.4 Öffentliche Stellplätze
 1.7.5 Ein- und Ausfahrt
 1.7.6 Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
 1.7.7 Fläche für Stellplätze
1.8 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 1.8.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

1.8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstanzstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 1.9.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.9.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	-
Bauweise	Bauweise	

 Dachform und zulässige Dachneigung
 1.10 **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
 Plätze, Terrassen und Wege sowie Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
2.1 Dachgestaltung
 2.1.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°. Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen. Die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten müssen den gleichen Neigungswinkel haben.
2.2 Freiflächen / Einfriedigungen
 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen anzulegen.
 2.2.2 Einfriedigungen sind kleinformatig bis max. 1,20 m Höhe als Holz, Maschendraht- und Stahlgitterzäune oder in vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnittene Hecken bis max. 1,80 m Höhe sind ebenfalls zulässig.
3. HINWEISE
 3.1 **Bau- und Kunstdenkmalpflege**
 3.1.1 Das Plangebiet befindet sich im gem. § 159 DStG geschützten Umgebungsbereich der Kirche St. Peter und Paul. Die Neubauten dürfen die Umgebung der Kirche nicht beeinträchtigen. Gegebenenfalls ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalpflege herzustellen.
 3.2 **Archäologische Denkmalpflege**
 3.2.1 Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortsbereich Jungingen (Prüfamt). Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden vorhanden bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DStG - zu rechnen. Bei flächigen Baumaßnahmen wie Unterkellernungen und Tiefgaragen ist auf Grundlage der konkreten Planung, einschließlich der Kanal- und Leitungstrassen die Archäologische Denkmalpflege (jonathan.scheschke@twp.bwl.de) frühzeitig zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren notwendig werden können. Für die außerhalb der Prüffälligkeit gelegene Arealle wird weiterhin ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DStG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DStG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerneste, Brandschichten, auffällige Erdfarbenungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
 3.3 **Geotechnik**
 3.3.1 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versenkung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versenkungstatustens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versenkungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
 3.4 **Bodenschutz** (§ 202 BauGB)
 3.4.1 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BbodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BbodSchV § 12, DIN 19371, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenansatz bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenansatzes bei Flächenmansprachnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
 3.5 **Artenschutz**
 3.5.1 Die abzubrechenden Bestandsgebäude können geschützte, Gebäudebrütende oder -bewohnende Arten enthalten. Es ist daher eine frühzeitige artenschutzrechtliche Untersuchung der relevanten Arten (bestimmte Vögel und Fledermausarten) erforderlich.

Detaillierungsgrad und Umfang des Fachgutachtens sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderliche Füllungen/Rodungen von Gehölzen sind in die artenschutzrechtliche Untersuchung mit einbeziehen und nur außerhalb der Vegetationsperiode auszuführen. Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung ist von Anfang an erforderlich; Einzelheiten hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dringend empfohlen, auch unmittelbar vor Abbruch der Gebäude und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. durch die ökologische Baubegleitung bestätigen zu lassen. Sorge zu tragen ist vor allem auch für die gebäudebewohnenden Tierarten. Die Bereitstellung notwendiger Ersatzquartiere/Nesthilfen hat in direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Um den gründerischen Belangen Rechnung tragen zu können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Nachweis des in den textlichen Festsetzungen geforderten Freiflächengestaltungsplans zu achten. Bei seiner Erstellung wird um eine fachliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Übersichtsplan
 Maßstab 1: 10.000

Plan Nr. 200 65

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen
Bebauungsplan
Ehmmanstraße - Fröbelstraße

Maßstab 1: 500
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 200/30 in Kraft getreten am 15.07.1976
 Plan Nr. 200/16 gen. Bauplan vom 01.05.1929

Gefertigt: Ulm, den 11.05.2017
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.: Jeschke

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez.: i. V. Berstein

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Ab-Donau-Kreis vom 24.07.2014 Nr. 30
 Gez.: von Winnig

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Ab-Donau-Kreis vom 16.06.2016 Nr. 24
 Veröffentlichung in der Südwelt (Ulmer Ausgabe) und im Internet (www.ulm.de) vom 24.06.2017

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 27.06.2016 bis 29.07.2016
 In Kraft getreten am 24.06.2017
 Ulm, den 28.06.2017
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 21.06.2017
 Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet