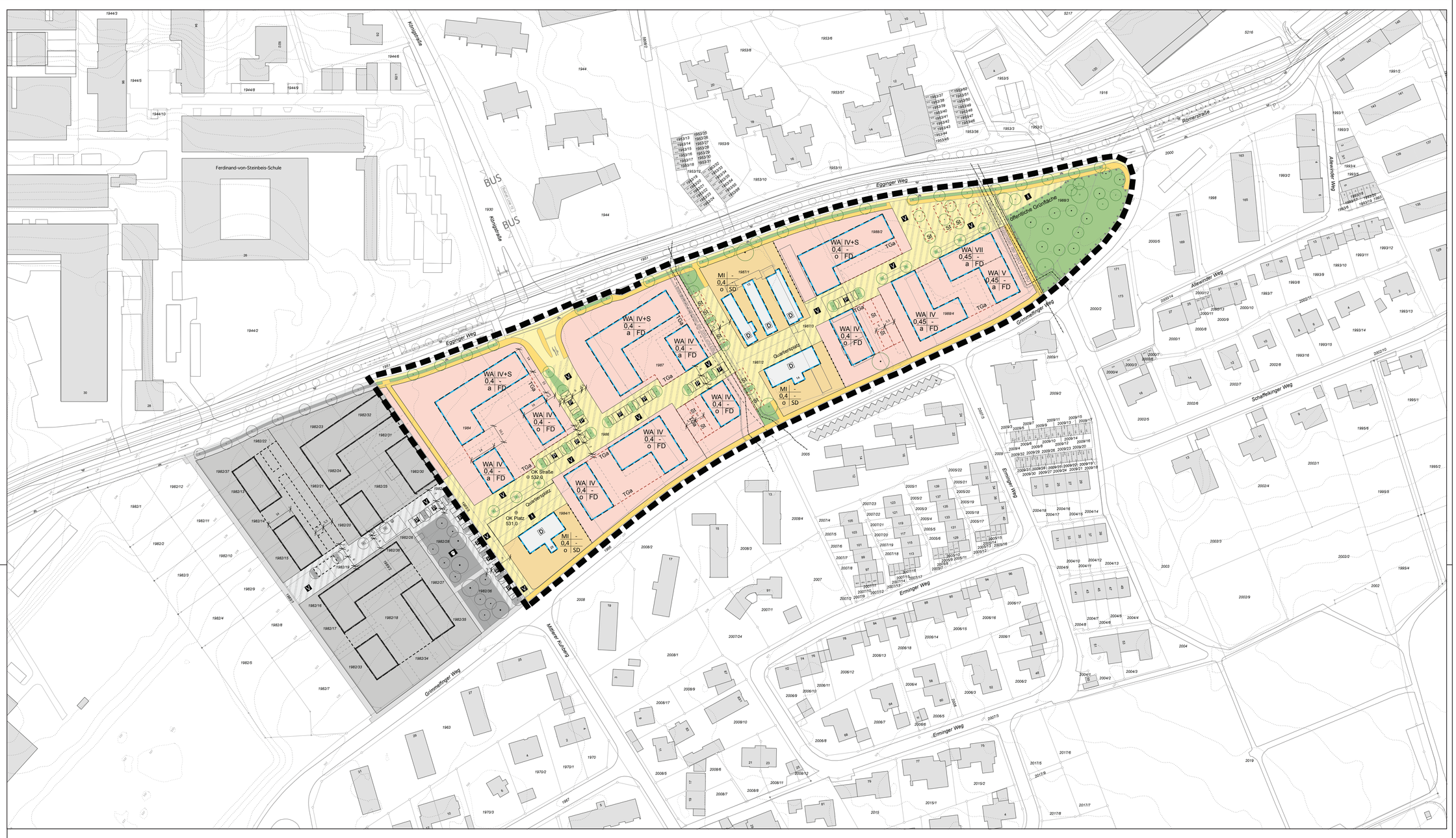


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“, 1. Teil

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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE 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. S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389,440)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	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 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.1.2.2 Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 z.B. 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden (§19 Abs.4 Sätze 1 und 2 BauNVO). Die Flächen von Stellplatzanlagen sind in der Planzeichnung durch die Umgrenzung „Flächen für Stellplätze“ dargestellt (s. Ziffer 1.5).

1.2.1.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten kann durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen inkl. Kellerräumen unter der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.3 z.B. IV + S Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Staffelgeschoss (oberstes Geschoss, bei dem die Grundfläche weniger als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.)

1.2.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenzen in Metern (§ 16 Abs.2 BauNVO)

Geschosse	Gebäudeoberkante max.
IV	14,50 m
IV + S	17,50 m
V	17,50 m
VII	23,00 m

1.2.4.1 Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert.

Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Sockelgeschosses (s. Pkt. 1.5.3, TGa oder Kellergeschoss), gemessen ab OK Fertigbelag Decke.

1.2.4.1 Als Ausnahme können für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Aufzüge,Treppenanlagen etc.) die zulässigen Höhen der Wohngebäude auf einer Grundfläche von 15% der jeweiligen Gebäudeteile bis zu 2,80 m überschritten werden. Festsetzungen zur Gestaltung unter Punkt 2.3.1 sind zu beachten.

1.3 **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

1.3.2 a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
reduzierte Abstandsflächen siehe Ziffer 2.1

1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

1.4.1.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer etc.) dürfen auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 1,50 m die Baugrenze überschreiten, wenn die einzelnen Bauteile bzw. Vorbauten nicht breiter als 6,00 m sind. Bei einem Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist eine max. Tiefe von 0,60 m zulässig. Die lichte Höhe zwischen Verkehrsfläche und untergeordnetem Bauteil bzw. Vorbau muss mind. 4,50 m betragen.

1.5 **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1 St Flächen für Stellplätze

1.5.2 TGa Flächen für Tiefgaragen

1.5.3 Sockelgeschosse (Tiefgaragen und Kellergeschosse) sind unterirdisch anzulegen. Die zulässige Oberkante eines Sockelgeschosses, gemessen ab OK Fertigbelag Decke, darf max. 1,40 m über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes liegen, welches das Sockelgeschoss umschließt.

1.5.4 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. In den Baufeldern, in denen St festgesetzt ist, kann stattdessen auch eine Tiefgarage erstellt werden, wobei die Grundflächenzahlen gem. Ziffer 1.2.1 einzuhalten sind.

1.6 **NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Tiefgaragenflächen zulässig.

1.7 **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen samt ihren Teileinrichtungen ist nachrichtlich.

1.7.1 Straßenbegrenzungslinie

1.7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.3 V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

1.7.5 P Öffentliche Stellplätze

1.7.6 Öffentlicher Gehweg

1.8 **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 13 BauGB)

1.8.1 unterirdische Leitungen

1.8.2 unterirdische Leitung: zu verlegen

1.9 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünfläche

1.9.2 Entlang des Egginger Weges ist eine Straßen begleitende Baumreihe anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche "Maienwiese" beim Kreuzungsbereich Egginger Weg/ Grimmelfinger Weg ist als extensive Wiese mit Bäumen zu erhalten.

1.10 **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB)

1.10.1 Leitungsrecht zugunsten der SWU und der EBU

1.10.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

1.11 **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE LÄRMEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)
Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“ (ACCON Bericht Nr. ACB 0514-6483/02 vom 26.05.2014) wird verwiesen.

Für die nördlichen und nord-östlichen, der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von ≥ 40 dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“. Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von ≥ 35 dB) gem. Tabelle 8, DIN 1409 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer)mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseite hin erfolgen kann.

1.12 **ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB)

1.12.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.12.2 Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige Laubbaumarten gem. Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) nachzupflanzen.

1.12.3 Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Flächen sind die mit Planzeichen markierten raumprägenden Bäume zu erhalten und zu pflegen.

1.12.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken WA

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 (siehe unter Hinweise) zu bepflanzen.

Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Die durch Planzeichen auf Privatgrund festgesetzten Bäume werden mit angerechnet. Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

In den Wohnhöfen mit einer Fläche bis 650 m² ist mind. ein Laubbaum und bei einer Fläche bis 1300m² mind. 2 Laubbäume gem. Artenliste 1 zu pflanzen oder in Pflanztröge zu setzen.

1.12.5 Sonstige Pflanzgebote

1.12.5.1 Tiefgaragendecken

Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 30 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

1.12.5.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

1.12.5.3 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz und der Fläche für Stellplätze ist je fünf Stellplätze ein Baum gem. Artenliste Nr. 1 für Gehölzpflanzungen, in der Mindest-Pflanzqualität STU 18 - 20 cm, anzupflanzen. Mindestgröße der Baumscheibe 10 m².

1.13 **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

1.13.1 Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude, Tiefgaragen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln und zurück zu halten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Wasser über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von 20l/m²-Dachfläche, mindestens jedoch 3m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteichs zu bewirtschaften. Der Überlauf der Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

1.13.2 Bodenschutz/ Begrenzung der Bodenversiegelung

Private und öffentliche Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (offenporige Beläge, Pflaster mit Fugen, Drainpflaster etc.).

1.13.3 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Aufschüttungen und Bodenablagerungen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind unzulässig

1.14 **DENKMALSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 2 i.V.m. § 8 DSchG BW.

1.15 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Teil 1 (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.15.2 Bebauungsplan Teil 2, nachrichtliche Darstellung

1.15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.15.5 z.B. 492,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.16 **NUTZUNGSSCHABLONE**

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

2 **SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO-BW)

2.1 Abstandsflächen
Innerhalb der mit a gekennzeichneten Flächen können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend den im Plan eingetragenen Baugrenzen reduziert werden, sofern die Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

2.2 Gestaltung der Hauptgebäude

Hausgruppen sind als eine architektonische Einheit aufzufassen und jeweils hinsichtlich der Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

2.3 Dachgestaltung

Dachform:

2.3.1 FD Flachdach mit extensiver Begrünung
Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren. Als Dachterrassen genutzte Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

2.3.2 SD Satteldach

2.4 Müllbehälter / Fahrräder

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Gebäude zu integrieren.

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl im Gebäude nachzuweisen. Darüber hinaus sind in den Wohnhöfen offene Abstellplätze zulässig.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Bereich des EG oder im Brüstungsbereich des 1.OG angebracht werden und eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5.2 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.6 Freiflächen, Einfriedigungen

2.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

2.6.2 Eine 5-Jährige Pflege der Pflanzmaßnahmen ist sicher zu stellen.

2.6.3 An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

2.6.4 Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen sind nur als geschnittene Hecken gem. Artenliste Anlage 3 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind auf der Innenseite der Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.6.5. Brüstungen und Einfriedungen auf den mit TGa gekennzeichneten Flächen (Wohnhöfe) sind als Sockelmauern / Pflanzkübel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m und als offenes Stahlgeländer oder Hecke bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

2.7 Nutzung von Regenerativen Energien
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung etc. sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,50 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

3 **HINWEISE**

3.1 Hinweis zur Denkmalpflege

3.1.1 Aus dem nördlichen Nahbereich des Planungsgebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das archäologisch relevante Areal in das Plangebiet ausgreift, ist eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) erforderlich.

3.1.2 Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

3.2 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.
Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.
Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV §12, DIN 19731, DIN 18915 sind zu beachten und umzusetzen.

3.3 Baugrund

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

3.4 Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.
Dabei sind folgende Inhalte beizufügen:
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen, deren Nutzung, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedigungen und Nebenanlagen

3.5 Artenlisten

Die für die unterschiedlichen Standorte und Maßnahmen zugeordneten Artenlisten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Artenliste 1

Großkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H.3xv StU 18/20 cm

Acer plataonoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Mittelkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H.3xv StU 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditsie
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Stadtlinde

Kleinkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H.3xv StU 16/18 cm (Ausnahme Obstbäume 2-jährige Krone)

Crathagus carrierii	Apfeldorn
Malus spec.	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spec.	Zierkirschen
Pyrus calleryana	Stadtbirne

Kern- und Kleinobstbäume als Hochstamm

Artenliste 2

Standortgerechte Sträucher in der Qualität Str. 100/150 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Craetaegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Craetaegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Sorten
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in Sorten

Artenliste 3

Standortgerechte Heckenpflanzen in der Qualität 100/125 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Eingriffe in vorhandene Obstbaum- und andere Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden.

Vor der Rodung potentieller Höhlenbäume ist von einer qualifizierten Fachperson (ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob sie von Fledermäusen besetzt sind, so dass ggf. eine Evakuierung erfolgen kann.

Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Eine Reduzierung des Risikos kann z.B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden als vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) durchgeführt:

1. Anbringung von 15 artgerechten Fledermauskästen, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Plangebietes, Schließung verlassener Quartiere, Monitoring der Ersatzmaßnahmen.

2. Anbringung von 15 Nistkästen in geeigneter, artspezifischer Art für Brutvögel, Pflege und Monitoring in der näheren Umgebung.

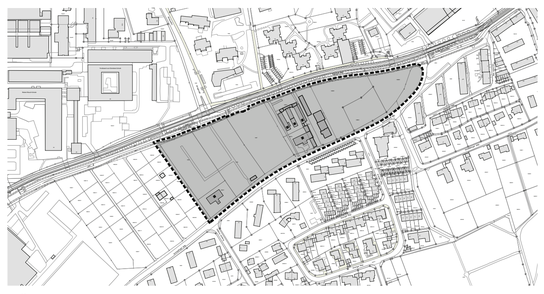
3. Pflanzung von 15 Obstbäumen als Erweiterung einer bestehenden, städtischen Obstbaumwiese im Bereich zwischen Fort Unterer Kuhberg und Westtangente.

Artenhilfsmaßnahmen

Es wird empfohlen, für Vögel (z.B. Turmfalke, Mauersegler) Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle Fledermauskästen oder einfache Blendbretter an der Fassade gefördert werden.

Das Anbringen von speziellen Fledermauskästen als Höhlenersatz ist vor Beginn der Bauphase (Baufeldberäumung) vorzunehmen.

Das Anbringen von Nisthilfen als Bruthöhlenersatz ist mit Beginn der Bauphase vorzunehmen (Baufeldberäumung).



Übersichtsplan
ohne Maßstab

Planbereich	Plan Nr.
149.1	33

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Bebauungsplan, Teil 1

Wohnquartier Egginger Weg

Maßstab 1 : 1000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr.149.1/7 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. I 5 Ho-2206-76-Ulm /6
Plan Nr. 149.1/18 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 06.03.1969 Nr. 13-2210-49.1-Ulm
Plan Nr. 149.1 / 19 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. 13-2210-49.1-Ulm

Gefertigt:
Ulm, den 03.02.2015

UmbauStadt GbR
Urbane Konzepte.Stadtplanung.Architektur
Eislebener Str. 6, 10789 Berlin

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsblatt für die Stadt
Ulm und den Alb-Donau-Kreis
vom 10. Oktober 2013, Nr. 41

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses im
Amtsblatt für die Stadt Ulm
und den Alb-Donau-Kreis
vom 24. Juli 2014, Nr. 30

Als Entwurf gem. § 3 (2)
BauGB ausgelegt
vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
beschlossen am 06.05.2015

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

gez.: Feig

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den
Bürgermeisteramt

gez.: Wetzig

Veröffentlichung im Amtsblatt
für die Stadt Ulm und den
Alb-Donau-Kreis
vom 15. Mai 2015, Nr. 20

In Kraft getreten am 15.05.2015
Ulm, den 15.05.2015
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

gez.: Jeschek

Die Bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet