

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hülenweg 6

Gesetzliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung 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. FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.1. Vorhabenfläche
- 1.1.1.1. Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränkt Wohnen)
 - Räume für freie Berufe
 - untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- 1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.2.1. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.
- 1.2.2. **OK 603,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden.

1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

- 1.3.1. Baugrenze
- 1.3.2. In den Erdgeschossbereichen ist ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die Baugrenze zulässig.

1.4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.4.2. öffentlicher Parkplatz
- 1.4.3. Fläche für Stellplätze des Rathauses
- 1.4.4. Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.4.5. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

1.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.5.1. Öffentliche Grünfläche

1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.6.1. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 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.
- 1.6.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzenbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

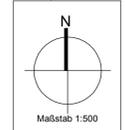
- 1.6.3. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.6.4. Artenlisten

- Artenliste 1 - Bäume
 Qualität Hochstamm, 3 xv, StammU 20-25 cm
 Acer campestre 'Sorte' - Feld-Ahorn
 Acer platanoides 'Sorte' - Spitz-Ahorn
 Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche
 Fraxinus excelsior 'Diversifolia' - Esche
 Malus in Sorten - Apfel
 Prunus in Arten und Sorten - Kirsche
 Pyrus in Arten und Sorten - Birne
 Sorbus in Arten und Sorten - Vogelbeere
 Tilia cordata 'Sorte' - Stadt-Linde

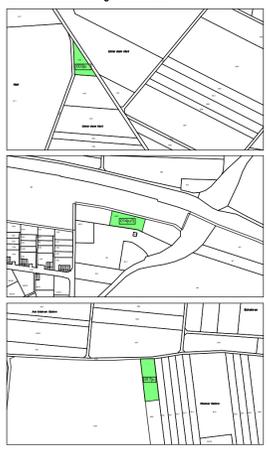
1.7. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Splitt verlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.



1.8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a BAUGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

- 1.8.1. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1194 Gemarkung Jungingen, digitales Okoflächenkataster Nr. 003ju, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.
- 1.8.1.1. Aufwertung Stufe 1, Umwandlung von Wiese zu Gehölz. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 991 m².
- 1.8.2. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 187/3 Gemarkung Jungingen, digitales Okoflächenkataster Nr. 014ju/3, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.
- 1.8.2.1. Aufwertung Stufe 2, Umwandlung von Acker in Streuobstwiese. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 2404 m².
- 1.8.3. Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1609 Gemarkung Jungingen, digitales Okoflächenkataster Nr. 014ju/3, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.
- 1.8.3.1. Aufwertung Stufe 2, Umwandlung von Acker in Mischwald. Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 3110 m².



1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 1.9.2.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.10. NUTZUNGSSCHABLONE
- 1.10.1.

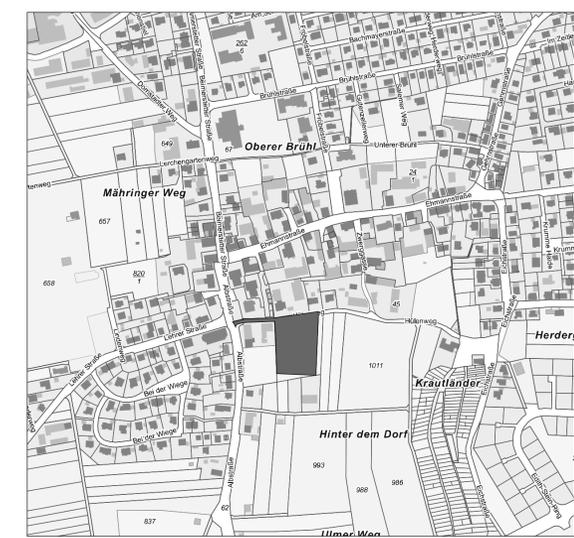
Grundflächenzahl	-	-	Füllschema der Nutzungsschablone
	-	Dachform	
		max. Höhe in m ü. NN	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

- 2.1. Dachgestaltung
- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach
- 2.2. Freiflächen / Einfriedungen
- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.
- 2.2.2. Einfriedungen sind Kleintiergängig bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnittene Hecken sind ebenfalls zulässig.
- 2.3. Abstandsflächen
- 2.3.1. Die in § 5 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich zwischen Haus 3 und 4 reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1. **+506.40** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 3.2. Hinweis zur Denkmalpflege
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.4. Niederschlagswasser
 Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENÖW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.



Übersichtsplan M 1 : 5000 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
200	66

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Hülenweg 6

Maßstab 1:500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 200/44 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Tübingen vom 10.Juni 1985 Nr. 13-41/ 412.1-1042/85

Gefertigt: Neu-Ulm, den 29.09.2015
 Büro für Stadtplanung, Zint

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez. E. Zint

Gez. Feig

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 12.02.2015 Nr. 7

Als Satzung ausgefertigt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2015 Nr. 48
 Bürgermeisteramt

Gez. von Winnig

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 16.07.2015 Nr. 29

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2015 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 27.07.2015 bis 28.08.2015

In Kraft getreten am 26.11.2015
 BauGB ausgelegt vom 27.07.2015 bis 28.08.2015
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 18.11.2015

Gez. Jeschek

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.