



# STADT ULMEN

## Bebauungsplan ‚Hahnwiese II‘

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,



## 2. Schank- und Speisewirtschaften.

### Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

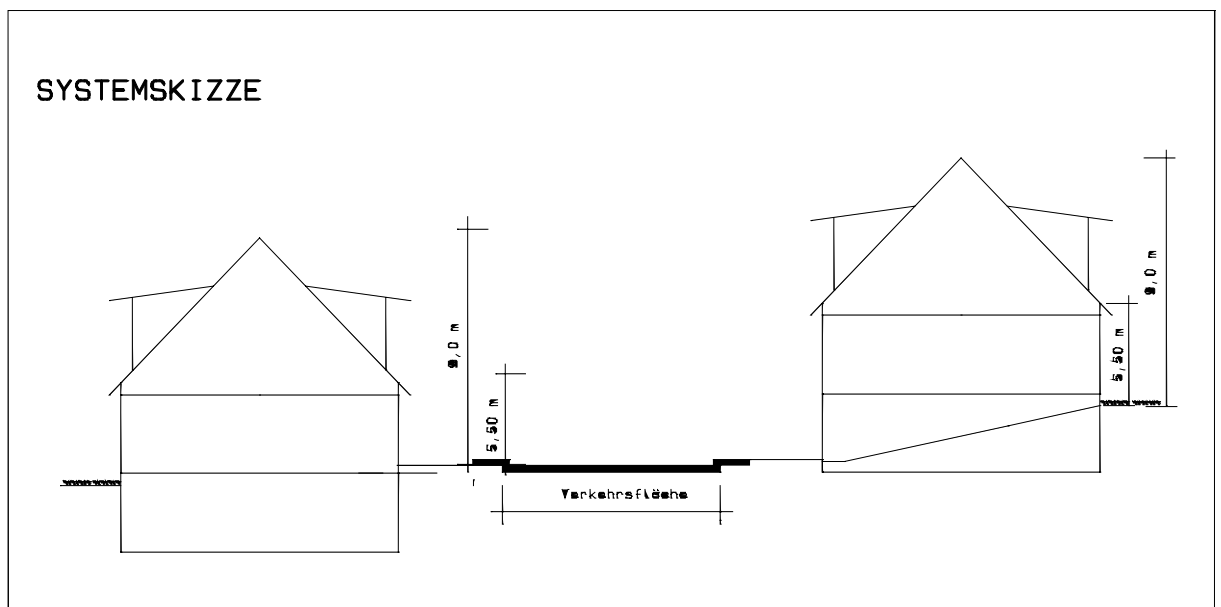
### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Traufhöhe **max. 5,50 m** Firsthöhe **max. 9,00 m**. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) bei bergseitiger bzw. seitlicher Erschließung die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte
- b) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände bzw. Geländeabtrag in Wandmitte.





- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Teilbereich I auf **0,4** und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt. Im Teilbereich II ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,6** und Geschosflächenzahl (GFZ) auf **1,2** festgesetzt.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

- 8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung ist an der westlichen Baugebietsgrenze eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingetragen.

Es handelt sich dabei um einen Lärmschutzwall, dessen genaue Lage und Höhe im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens bestimmt werden.



---

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

---

### 1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

#### Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und –neigung frei.

---

## **C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

---

### 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

#### Begrünung des Lärmschutzwalles (Maßnahme M1)

Der Lärmschutzwall ist auf 100 % der Böschungsfäche ausschließlich mit Gehölzen einheimischer Arten wie folgt zu bepflanzen und zu unterhalten:

- 10 % Bäume II. Ordnung gem. Liste „B“  
*und*
- 90 % Sträucher gem. Liste „C“

Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.

#### Randliche Eingrünung (Maßnahme M2)

Im Ordnungsbereich M2 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstücksabgewandten Seite zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume II. Größenordnung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;



Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M3)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme M4)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

---

## Pflanzenlisten

---

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
-------------------	--------------------	---------	-----------------------



Kornelkirsche	Cornus mas	Feldrose	Rosa arvensis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana	Brombeere	Rubus fruticosus
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Himbeere	Rubus idaeus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum	Gemeiner Schneeball	Virburnum lantana
		Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Faulbaum	Rhamnus catharticus		

### **B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**

#### Apfelsorten:

Apfel von Groncels Boikenapfel  
Danziger Kantapfel  
Geflammtter Kardinal  
Gelber Bellefleur  
Graue Herbstrenette  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Haux Apfel  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht von Preußen  
Roter Eiserapfel  
Signe Tilish

#### Birnensorten:

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Poiteau Wasserbirne

#### Süßkirschen:

Braune Leberkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

#### Pflaumen:

Hauszwetsche  
Löhrpflaume



---

## D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

---

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr-oder Minderdeckungen von +/-0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs-und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlage eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden-und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.  
Anzeigepflichten  
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.  
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)  
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

