



B.2 ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN

0,4 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
OK 9,5 m maximale Gebäudehöhe, Oberkante Firsthöhe
max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen

BAUWEISE

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
25°-35° Dachneigung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
P öffentliche Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegleitgrün
öffentlicher Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN/HOCHWASSERSCHUTZ/
STARKREGENRISIKOMANAGEMENT

Flächen für Aufschüttungen (Geländeauffüllung) zum Hochwasserschutz
Flächen für Aufschüttungen (Geländeauffüllung) zum Starkregenrisikomanagement

GRÜNFLÄCHEN/NATURSCHUTZ/SPEZIELLER
ARTENSCHUTZ

G1 öffentliche Grünfläche mit Einzäunung
G2 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Ableitung Oberflächenwasser
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung
K1 Eingezäunte artenreiche extensive Wiese
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen von Arten und für vorgezogene funktionserhaltende (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zum speziellen Artenschutz (Maßnahmenbeschreibung siehe textliche Festsetzungen); entspricht Abgrenzung Geltungsbereich
Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Amphibien- und reptilienfreundliche Entwässerungsstrukturen
Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 - Anlage von 5 Laichgewässern in Kombination mit Einzäunung der umgebenden Fläche
Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 - Errichtung einer domnenreichen Hecke auf einem Erdwall in Kombination mit Einzäunung der umgebenden Fläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Freihalten von Bäumen und Sträuchern - unbefestigte Fläche zur Befahrung für Pflegemaßnahmen, z.B. Grasweg
Umgrenzung von Flächen zur Anlage und zum Erhalt einer artenreichen extensiven Wiese (artenreiches Grünland i.V.m. Einrichtung zur Ableitung von Oberflächenwasser mit Einzäunung)

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser

SONSTIGE PLANZEICHEN

Anpflanzen von Bäumen
Firstrichtung
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Geltungsbereich des Bebauungsplans

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 3	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	D/E	Bauweise	Haustyp
SD	25°-35°	Dachform	Dachneigung
max. 2 WE	OK 9,5 m	maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig	maximale Gebäudehöhe Oberkante First

HINWEISE

bestehende Gebäude
Bebauungsvorschlag
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Geländehöhe in Meter über Normal Null (ü.NN) (Höhenbezugssystem DHHN 2016)
geplante Grundstücksgrenze
Abgrenzung öffentliche Parkplätze
Überschungsungsgebiet
Bemessungshochwasser HQ 100

B.3 VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 02.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes J 6 „Brühlweg“, Gemarkung Hausen und Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt KW 43/18 vom 26.10.2018 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 02.10.2018 die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Stand vom 03.09.2018 beschlossen. Der Auslegungsbefehl wurde im Amtsblatt KW 43/18 vom 26.10.2018 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 03.09.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis 06.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 03.09.2018 hat in der Zeit vom 26.10.2018 bis 06.12.2018 stattgefunden.

Aufgrund von Planänderungen wurde für erneute Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 30.06.2020 ausgearbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt KW 28/20 vom 10.07.2020 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 30.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 30.06.2020 hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 stattgefunden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 20.03.2024 beschlossen, das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes in das Regelverfahren gemäß BauGB zu überführen. Darüber hinaus hat er in dieser Sitzung die Durchführung erneuter Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB anhand des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.01.2024 beschlossen. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt KW 13/24 vom 29.03.2024 bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit Angabe der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet am 28.03.2024 veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.01.2024 wurde mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 10.05.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 10.05.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.01.2024 hat in der Zeit vom 04.04.2024 bis 10.05.2024 stattgefunden.

Aufgrund von Planänderungen wurde für erneute Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom ausgearbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt KW vom bekannt gemacht. Zusätzlich wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung mit Angabe der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet am veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom wurde mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
- zeichnerischer Teil
- schriftlicher Teil.

Ausgefertigt:

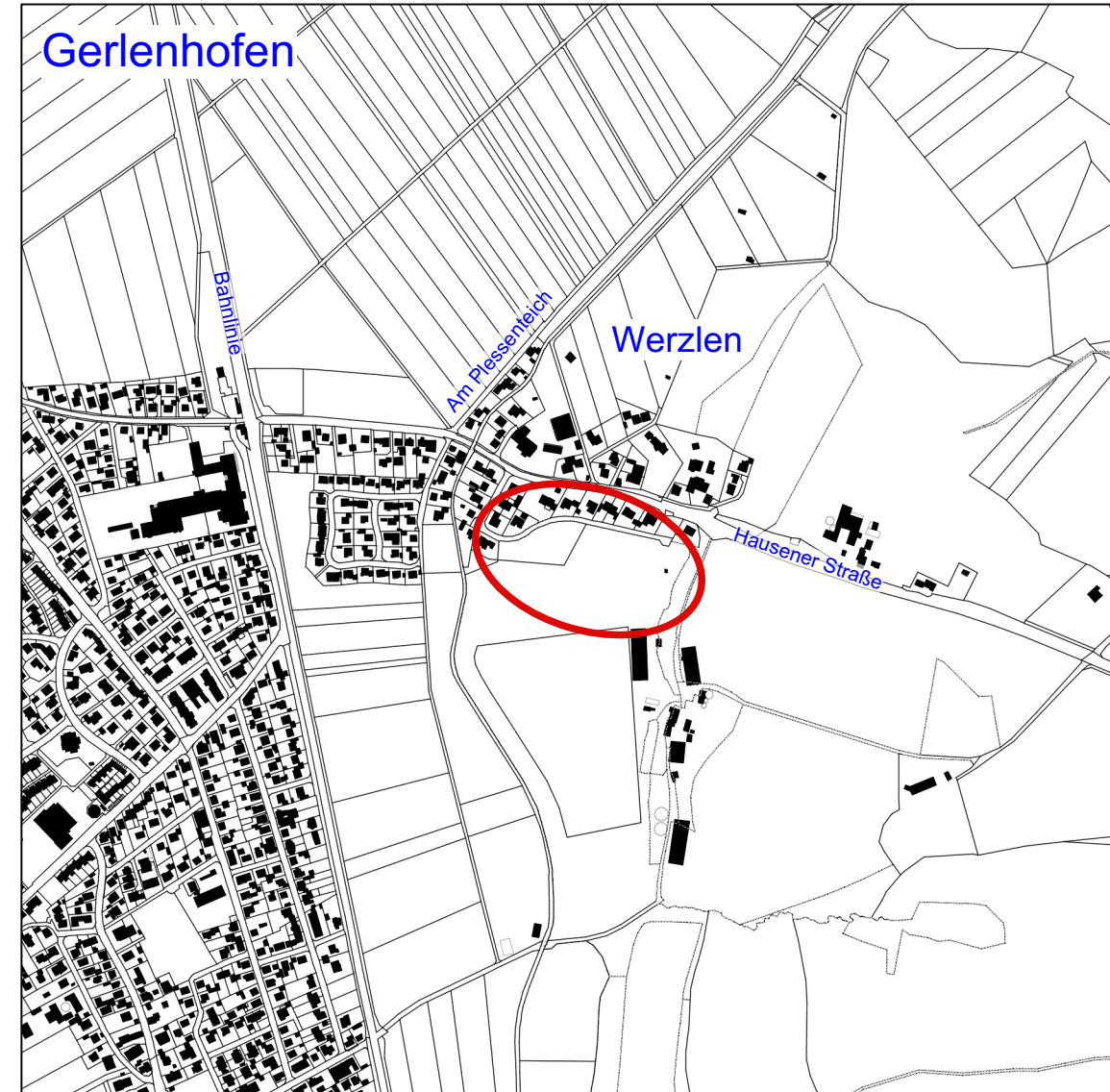
Neu-Ulm

Katrin Albsteger
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Planungs- und Umweltausschuss Umwelt wurde im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm vom gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neu|Ulm

Stadt Neu-Ulm
DZ 3 - Stadtplanung und Umwelt



Lageplan M 1:10.000

Bebauungsplan - Entwurf
J 6 "Brühlweg"
Gemarkung Hausen
M 1:500

Koordinatensystem: ETRS89/UTM Zone 32
Höhenbezugssystem: DHHN2016 (NHN-Höhen, Status 170)

aufgestellt: Neu-Ulm, 02.04.2025

Abteilungsleitung