

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Karlststraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße"

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 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.1.2. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche für die Anlage von  
- Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO  
bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 497,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als  
**ü. NN** Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10% auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mind. 2,5 m hinter die jeweilige Gebäudefront zurücktreten. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

1.3.1.1. Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze  
 Baugrenze, Überbauung ab 1. OG

## 1.5. ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 1.5.1. Innerhalb des Geltungsbereiches können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen bis auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen (0,4 der Wandhöhe) reduziert werden.

## 1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

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

- 1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

## 1.7. NEBENANLAGEN

- 1.7.1. Dem Nutzungszweck dienende, untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

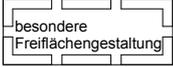
## 1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.8.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.8.2.  öffentlicher Gehweg
- 1.8.3.  öffentliche Stellplätze
- 1.8.4.  Einfahrtsbereich für Tiefgarage

## 1.9. FLÄCHEN FÜR GEHRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1.  mit Gehrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit mit einer besonderen Freiflächengestaltung

## 1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.10.1. Sonstige Pflanzgebote

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

- 1.10.2. Artenliste Bäume

- 1.10.2.1. Artenliste 1, großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

- 1.10.3. Flachdächer sind mit Ausnahme des Hochhauses extensiv zu begrünen.

**1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 1.11.3.  z. B. 477,53 m bestehende Höhen über NN (im neuen System)

**1.12. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

**2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**

**2.1. Dachgestaltung**

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.1.2. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig.

**2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden müssen parallel zur Fassade angebracht sein. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Sie sind bis max. zur Oberkante Brüstung des 1. OG zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind generell nicht zulässig.

2.2.2. Freistehende Werbeanlagen

Werbestelen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 4,0 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Die Größe der Werbefahnen darf 5,0 m in der Höhe und 1,50 m in der Breite nicht überschreiten. Die Anzahl der Fahnenanlagen, die auf die öffentliche Fläche wirken, ist auf eine Fahnengruppe mit maximal 3 Fahnen begrenzt. Fahnen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen wehen.

**2.3. Freiflächen**

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zugänge, Stellplätze und die Zufahrt der Tiefgarage.

**2.4. Müllbehälter**

- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. Freiflächengestaltung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

#### **3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### **3.4. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen Objekt Nr. 00236 Neutorstraße 44 - 50 und Objekt Nr. 00281 Karlstraße 1. Auf diesen Flächen wurden bisher keine Erkundungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Aus der Sicht der Altlastenbearbeitung sind folgende Maßnahmen zu beachten und durchzuführen:

1. Vor einer Bebauung der Grundstücke sind die Altlastenverdachtsflächen durch einen geeigneten Gutachter/ Sachverständigen orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammenzufassen.
2. Dem Bericht ist ein Bewertungsvorschlag beizufügen, der die entsprechenden Vorschriften nach dem Altlasten-Handbuch Baden-Württemberg, der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und der Altlastenbearbeitung Baden-Württemberg berücksichtigt.

Für die Bereiche außerhalb der Altlastenverdachtsflächen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Die Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erfolgen.
2. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt, oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials zu beauftragen. Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731- 161 - 6041 ist dabei umgehend von der Verunreinigung zu informieren).
3. Die Überwachungsmaßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Dabei sind die festgestellten Ergebnisse darzustellen und die ordnungsgemäße Verwertung, Aufbereitung oder Entsorgung nachzuweisen.

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.