

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Zollernring - Pfefflingerstraße"

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. **SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.2.1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Klinikgebäuden. Zulässig sind Kliniken, Beherbergungsbetriebe und kliniknahe Einrichtungen.

1.1.2.2. Ab dem 3. Obergeschoss sind Wohnungen zulässig.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK  
489,75 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze

1.2.2.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 5 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,00 m überschritten werden. 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

1.3.1.1. Es ist eine Bebauung innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig.

1.3.2. **g** geschlossene Bauweise

1.3.2.1. Eine Grenzbebauung an das Grundstück Zollernring 26/1 (Flurstück 2438) und an das Grundstück Pionierstraße Nr. 27 (Flurstück 2412/2) ist zulässig.

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

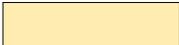
1.4.2.  Baugrenze, Überbauung ab 2. Obergeschoss

**1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebenräume im Untergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.6.3.  öffentlicher Geh- und Radweg

1.6.4.  öffentliche Stellplätze

**1.7. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

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

1.8.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten zu pflanzen.

1.8.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

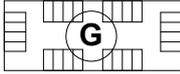
1.8.2.1. Artenliste 1

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

1.8.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgelegten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8.3. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

**1.9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.9.1.  Geschützter Grünbestand Nr. 60 "Friedrichsau"  
Satzung der Stadt Ulm vom 01.02.1985, in der Fassung vom 23.09.1999

**1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.10.4.  470.65 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

Dachform

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

**2.1. Dachgestaltung**

- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

**2.2. Werbeanlagen und Automaten**

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,7 m.
- 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1. Baumstandorte**

##### **3.1.1.**



Bestehende Bäume

#### **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.

#### **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 der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### **3.4. Munitionsaltlasten**

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.