

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mulscherstraße 14"

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.2535)
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. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1.  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Kindergarten

- 1.1.1.1. Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. einen Hausmeister zulässig.

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

- 1.2.1. **0,7** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **z.B. OK = 508,00 m** Oberkannte der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3. **z.B. FH = 514,50 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig.

1.4. SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

- 1.4.1. Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und begehbaren Flachdächern extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

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

- 1.5.1.  Baugrenze

1.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen
- 1.6.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.7. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

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

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. **SD** Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 35°
- 2.1.2.1. In den mit einem Satteldach ausgebildeten Gebäudeteilen sind Dachgauben bis zu einer Oberkante (OK) von max. 516,00 m über NN (Höhen im neuen System) zulässig.

2.2. Abstandsflächen

- 2.2.1. Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Gebäude

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 Ver-nichtung 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.

Wird in Zusammenhang mit einem Aushub verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Abteilung Umweltrecht und Gewerbe-aufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde unmittelbar informiert werden.

3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

3.4. Kampfmittel

Im Bereich des Plangebiets muss mit der Existenz von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus diesem Grund ist vor Eingriffen in den Untergrund das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 6 Landespolizeidirektion einzuschalten.