

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Keltergasse - Wengengasse"

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 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)
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 LANDESBAUORDNUNG (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.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2. 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

1.1.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

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

1.2.1. **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 500,00 m** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. TH= 497,50 m** Traufhöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) des Schnittpunktes Außenseite der Dachhaut mit Außenseite der Wand als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. FH = 505,00 m** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut 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

1.3.2. Es ist eine einseitige Grenzbebauung an das Nachbargebäude der Wengengasse 35 (Flst. Nr. 64/4) und eine Bebauung innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen dem Gebäude des Vorhabens und dem Gebäude Keltergasse 3 einzuhalten.

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 1. Obergeschoss, im Bereich Wengengasse auch Unterbauung im 1. Untergeschoss

1.4.2.1. Bei der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss entlang der Wengen- und Keltergasse ist der Erdgeschossbereich als Arkade in einer lichten Höhe von mind. 3,0 m auszubilden.

1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Hauptfirstrichtung

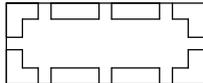
1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentlicher Gehweg

1.6.2.  Öffentliche Stellplätze

1.6.3.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.7. GEHRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen

1.8.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Gestaltung des Gebäudes

2.1.1. Dachgestaltung

2.1.1.1. **SD 55° - 60°** Satteldach mit zulässiger Dachneigung von 55° - 60°

2.1.1.2. **FD** Flachdach

2.2. Werbeanlagen und Automaten

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage 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 0,6 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 der Arkaden zulässig.

2.3. Abstandsflächen

Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zum Nachbargebäude Keltergasse 3 entsprechend der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1. Dachgestaltung

Die Lage und Dimensionen von Dachgauben und Dachflächenfenster sowie Material und Farbe der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

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.

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. Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.