

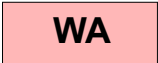
Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Griesgasse - Blaukanal"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010
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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 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. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen)
bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK= 497,50 m** Oberkannte 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. **o** offene Bauweise

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

1.4.1.  Baugrenze EG

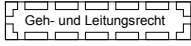
1.4.2.  Baugrenze ab 1. OG

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

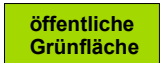
1.5.1.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

1.6. GEH- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

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

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

1.7.1.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann entlang des Blaukanals ein Fußweg errichtet werden. Die genaue Lage des Fußweges wird anhand des bestehenden Bewuchses vor Ort festgelegt.

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

1.8.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten der Artenliste 1 zu pflanzen.

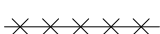
1.8.2.. Artenliste 1 - Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia pallida - Kaiserlinde

1.8.3. Artenliste 2 - Sträucher
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

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

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung des Staffelgeschosses zu den Obergeschossen mit Höhenbegrenzung als Angaben über NN (Höhen im neuen System)

1.9.3.  470.65
Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

2.2. Freiflächen / Einfriedungen

- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Stäuchern der Artenliste 1 und 2 anzulegen.
- 2.2.2. Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe mit Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen ohne Sockel, oder als geschnittene Hecken zulässig.

2.3. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 LBO

- 2.3.1. Die Tiefe der Abstandsflächen kann bis auf 0,3 der Wandhöhe reduziert werden.

2.4. Werbeanlagen

- 2.4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.
- 2.4.2. Werbeanlagen dürfen nur im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.4.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,7 m.
- 2.4.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

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.

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.

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.3. Altlasten

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die unter dem Aktenzeichen SUB V-724/27 erfasste Altlastenverdachtsfläche Objekt Nr. 0395 "Einsteinstraße 49".

Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen bei der Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu beachten:

1. Werden bei Aushubarbeiten Kontaminationen festgestellt, ist ein in Altlastenfragen kundiges Fachbüro zur Überwachung der weiteren Erdarbeiten hinzu zuziehen und die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731- 161 - 6041) zu verständigen.
2. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes auffälliges bzw. schadstoffbelastetes Bodenmaterial ist zu separieren und zu untersuchen. Es ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" wieder zu verwerten. Sofern wegen des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.