

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Neuer Graben – Wengengasse – Olgastraße“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS

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)
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)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
BADEN-WÜRTTEMBERG	in der Fassung der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009

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



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2

Sonstige Wohnungen sind nur in den drei obersten Geschossen zulässig (§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

1.1.3

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.5

Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1

1,0 Grundflächenzahl

1.2.2

z.B. **OK = 508,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlage über NN (Höhen im neuen System) als Höchstmaß (§16 Abs. 2 BauNVO)

1.3 BAUWEISE

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

1.3.1

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1



Baugrenze

1.4.2



Überbauung ab 4,0 m, Unterbauung ab 1.UG

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

1.5.2



Fuß- und Radweg

1.5.3



Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1



öffentliche Grünfläche

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.7.1.1

Flachdächer sind extensiv mit einem Gesamtaufbau von mindestens 8 cm zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

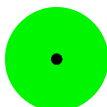
1.8.1

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen.

1.9 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

1.9.1



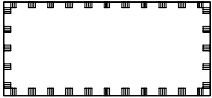
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2 z.B. 479.00  Bestandshöhen in Meter ü. NN (Höhen im neuen System)

1.11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.11.1  Umgrenzung des Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts „Grünzug an der Olgastraße“ (Nr. 49) der Stadt Ulm

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	—
Grundflächenzahl	—
—	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO-BW)

2.1 GESTALTUNG DES GEBÄUDES

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO-BW)

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 **FD** Flachdach

2.1.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung und Materialwahl

2.1.2.1 Die Fassadengestaltung und Materialwahl wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2.2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

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 sind nur unmittelbar über den Arkaden bzw. im Mezzaningeschoss zulässig.

2.2.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der maximalen Höhe von 0,6 m.

2.2.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1



abgehender Baum im Zuge der Baumaßnahme

3.2

Bodenschutz

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Beim Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ der Stadt Ulm zu beachten.

3.3

Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit einzuräumen archäologische Grabungen durch zu führen. Die Grabungsmodalitäten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4

Kampfmittel

Auf Grund der kartierten Kriegsschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen ein zu schalten.

Ulm, 07.Juni 2010