

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Westlich des Prangers", Stadtteil Wiblingen

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)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358)
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)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Cafe im Erdgeschoss in einem der beiden zum Pranger orientierten Baukörper  
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 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 0,7 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK First= 504,00 m** Oberkante des Dachfirstes 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.  Baugrenzen

1.4.2.  Baugrenze Terrasse

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

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

1.5.2. **Tga** Fläche für Tiefgarage

1.5.2.1.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

1.5.3. **St** Fläche für Stellplätze

1.5.3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

**1.6. GEHRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.6.1.1. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die festgesetzte Breite von 2,50 m ist dabei einzuhalten.

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

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

1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

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

1.7.3.. Artenliste 1 - Bäume

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

1.7.4. Artenliste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea - roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundsrose  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

1.7.5. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 30 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

**1.8. VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE LÄRMEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. Schützenswerte Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu den Lärm abgewandten Seiten hin zu orientieren.

## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  $\begin{matrix} 486.82 \\ + \end{matrix}$  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

### 1.9.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.10.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen

## 1.11. 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 = Satteldach (SD)

2.1.2. Dachneigung (DN) = 48° - 52°

### 2.2. Freiflächen

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

### 2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,7 m zulässig.

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

2.3.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

### 2.4. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 LBO

2.4.1. Die Abstandsflächen zwischen den Baukörpern können innerhalb des Geltungsbereiches auf einen Wert bis 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden.

### **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. Freiflächengestaltung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

#### **3.3. 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.