

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9"

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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	Vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung der Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009
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.  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Geschäftgebäude mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Einzelhandelsbetriebe und ein Restaurant (Speisewirtschaft)
- Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen 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. **1,0** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B.OK = 496,75** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

1.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.6.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.6.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.7. NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. FD = Flachdach

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine 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 0,8 m.

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um etwa 5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze Fl.st. Nr. 276 ist eine zusätzliche Überbauung von ca. 45 m² vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend dem Schlumberger Plan von 1808 mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich archäologisch wertvolle Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können.

Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Plangebietes können mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen, bei denen es sich um bedeutsame Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet sind.

Einer zulässigen Überplanung wird aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wurde.

Folgende Nebenbestimmungen werden bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festgesetzt:

- A. Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen.
- B. Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.

4. HINWEISE

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung

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