

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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358, ber. S. 416)
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
- Begegnungsstätte 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

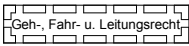
1.5.2. **Tga** Fläche für Tiefgarage

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

1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm und der SWU Netze GmbH. Das Fahrrecht umfasst ausschließlich Fahrzeuge, die unter die statische Auslegung der Tiefgaragendecke (Brückensklasse 16/16) fallen.

1.6.1.1. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die festgesetzte Breite von mind. 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) = 50°

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 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 fruchtbarer, 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. Hinweise 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.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Wiblingen. Auf der Urkarte von 1826 sind südlich des noch bestehenden Gehöftes zwei weitere Gebäude unbekannter Funktion und Zeitstellung eingetragen. Der überwiegende Teil des Plangebietes war ehemals Garten- und Grünland. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass an der Straße nordwestlich des Gehöftes früher ebenfalls Bebauung vorhanden war. Soweit eine Beseitigung und Zerstörung von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller durch das Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege, Sachgebiet Archäologische Denkmalpflege, eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmale durchführen zu lassen.
- der Antragsteller hat die Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.
- mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

3.4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 10.08.1973 sind einzuhalten

3.5. Hinweis zum Artenschutz

Zur Vermeidung unzulässiger Schädigungen und Störungen besonders und streng geschützter Arten wurde ein naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG vom Büro für Landschaftsplanung Dr. A. Schuler mit Stand 09.07.2010 erstellt.

Die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF Maßnahmen) sind bei der Realisierung des Vorhabens zwingend zu beachten. Die CEF Maßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.