

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Engelbergstraße - Buchmillergasse"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
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. ZULÄSSIGE BAULICHE NUTZUNGEN

1.1.1.  Baufläche

1.1.1.1. Innerhalb der Baufläche sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohngebäude

1.1.1.2. Im Erdgeschoss des südlich gelegenen Baukörpers (Eckbereich Buchmillergasse/Engelbergstraße) sind ergänzend folgende Nutzungen zulässig:  
- nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke  
- Cafe  
- Ladengeschäfte  
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

1.1.1.3. 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** max. 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.

1.2.2. **z.B. OK = 491,0 m** Oberkante 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

1.4.1.1. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig.

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

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Innerhalb der Baufläche sind keine ebenerdigen Stellplätze zulässig.

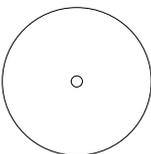
**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentlicher Gehweg

1.6.2.  öffentliche Stellplätze

1.6.3.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

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

1.7.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können zu Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden.

1.7.2. Artenliste 1 - Sträucher

Cornus sanguinea - roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

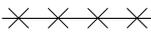
1.7.3. Artenliste 2 - Bäume

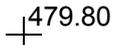
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia pallida - Kaiserlinde

1.7.4. 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. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.8.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.8.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

-	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

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

### 2.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen 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.

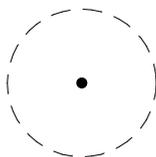
## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1. Sanierungsgebiet "Weststadt II"

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

## 4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bäume

### 4.2. 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.

#### **4.3. 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.

#### **4.4. Munitionsaltlasten**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.