

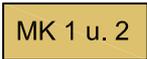
# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Karl-Schefold-Straße 1“

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 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.  Kerngebiet 1 und 2 (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

1.1.4. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen, die nicht unter Ziff. 1.1.2 fallen

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 495,0** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)

### 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.  Baugrenze

1.4.2.  Baulinie

### 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.5.1.  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

- 1.5.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. In rückwärtigen Bereichen können zusätzlich bis zu 5 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden.
- 1.5.3. Baurechtlich notwendige Stellplätze für das Baufeld MK 1 können solange befristet im Blockinnenbereich westlich des Baufelds oberirdisch angeordnet werden, bis im Rahmen der Bebauung des Baufeldes MK 2 eine Tiefgarage erstellt worden ist.

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

- 1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  öffentlicher Gehweg
- 1.6.3.  Straßenbegrenzungslinie
- 1.6.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zu Stellplätzen und Tiefgarage
- 1.6.5.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- 1.7.1. Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 7 hochstämmige Laubbäume der Artenliste - Bäume zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.
- 1.7.2. Artenliste - Bäume
 

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Straßen-Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia europaea 'Pallida'	- Kaiser-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

**1.8. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.8.1. Innerhalb des gemäß Planzeichnung als Bau- oder Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs ist die Einrichtung von Nutzungen und Anlagen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass hierdurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Hierzu sind die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan im Kapitel „Spezieller Artenschutz“ im Einzelnen angeführten Maßnahmen durchzuführen.

**1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2. <sup>477.00</sup> Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

**1.10. 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
- 2.1.2. Technische Aufbauten sind auf max. 10% der Dachfläche zulässig. Diese sind zugunsten einer geordneten Dachaufsicht zusammenzufassen und einzuhausen.

- 2.1.3. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensive Flächen auszubilden. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsflähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

## 2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- 2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## 2.3. MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

## 3. HINWEISE

### 3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.1.1.  zu entfernendes Gebäude

- 3.1.2. Weitere Details zur Gebäudegestaltung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ulm und dem Grundstückseigentümer geregelt.

### 3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist einzuräumen.
- 3.2.2. Sollte 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 wird verwiesen.

### 3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.