

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sedelhöfe"

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 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

### 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. **MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

1.1.3. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **1,0** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK= 510,0** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen können für technisch bedingte Aufbauten um bis zu 2,50 m überschritten werden.

#### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

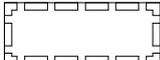
**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1.  Baugrenze
- 1.4.2.  Baugrenze differenziert nach Geschossen (Geschossebenen siehe Planeinschrieb)
- 1.4.3. Die Überbauung im Bereich Bahnhofplatzes/Olgastraße sowie Kelterngasse/Mühlengasse ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m auszubilden.
- 1.4.4. Erschließungsanlagen (Treppenanlagen, Rolltreppen, Stege) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- 1.5.4.  öffentlicher Gehweg
- 1.5.5.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Lagerräume
- 1.5.6.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage / Anlieferzone

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

- 1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Erdgeschosses (EG)
- 1.6.2.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des 1. Obergeschosses (1. OG)

**1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 1.7.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

**1.8. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform siehe Planeinschrieb

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Flachdächer mit Ausnahme der Gebäudeteile über der Hochhausgrenze sind extensiv (Substratstärke mind. 8,0 cm) zu begrünen.

## **3. HINWEISE**

3.1.  $\overset{+}{477.0}$  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

### **3.2. 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 wird verwiesen.

### **3.3. Kampfmittelbeseitigung**

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

### **3.4. Flächen für Außenbewirtschaftung**

Innerhalb der Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (EG und 1. OG) sind nach Abstimmung mit der Stadt Ulm an geeigneten Stellen Flächen für Außenbewirtschaftungen zulässig.