

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.2010 S.357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl.S. 389,440)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 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)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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)

1.2.1 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgargen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.3 OK max. 10,00 m Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m bzw. 13,00 m. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut, d.h. der Oberkante (OK) des Gebäudes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 511,05 m über N.N. festgesetzt. Abweichungen von 0,50 m sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.4.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	-

Füllschema der Nutzungsschablone

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



1.6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.7 Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und überdachte Kfz-Stellplätze dar. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Diese sind der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm gepflanzt werden. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1.9.2 Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Terrassen und Anlagen zu Nutzung solarer Energie extensiv zu begrünen.

1.9.3 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und mit Baum- und Strauchpflanzungen der Pflanzlisten 1 bis 3 zu begrünen.

1.9.4 Pflanzliste 1 - Bäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 - 16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Quercus robur	Stiel-Eiche

1.9.5 Pflanzliste 2 - Sträucher

Qualität: Str., 2 xv., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.9.6	<u>Pflanzliste 3 - Gehölze für Schnitthecken</u>	
	Capinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

1.10 Sonstige Festsetzungen

1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO-BW)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

2.1.1  Flachdach

2.1.2 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Anlagen sind mind. 2,00 m von der Dachkante entfernt aufzustellen und dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,20 m überschreiten.

2.1.3 Antennen- und Sat-Anlagen sind im Bereich der Fassade nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)

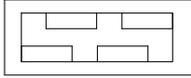
2.2.1 Abfallbehälter
Die offene Unterbringung von Abfallbehältern ist unzulässig. Sie sind in Gebäude oder bauliche Anlagen zu integrieren.

2.2.2 Zufahrten und Stellplätze
Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

2.2.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune bis 1,20 m Höhe oder als Hecken zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten belegt ist
hier: Zufahrt Garagen

3.2 Planfeststellung Linie 2

Der Planbereich liegt an der Neubautrasse der Straßenbahnlinie 2 „Theater - Wissenschaftsstadt“.

Das Regierungspräsidium Tübingen führt auf Antrag der SWU Verkehr GmbH für die neue Straßenbahnlinie 2 in Ulm das Planfeststellungsverfahren durch.
Geplant ist eine direkte und umsteigefreie Verbindung vom Science Park II über die Wissenschaftsstadt und die Universität, entlang des östlichen Eselsberges zum Theater, über die beiden Umsteigepunkte Hauptbahnhof und Ehinger Tor bis zum Schulzentrum Kühberg.

Die Planung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

3.3 Duldung von Stützbauwerke bei Straßenkörpern und Masten

Zur Befestigung des Straßenkörpers können in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt werden. Diese Stützbauwerke sind zu dulden.

Ebenfalls sind die Fahrleitungsmasten oder Beleuchtungsmasten mit Einzelfundamenten versehen, die Teile von Privatgrundstücken dauerhaft inanspruchnehmen. Diese sind ebenfalls zu dulden und bei Bauplanungen zu berücksichtigen.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

In der überbaubaren Fläche des Plangebietes ist aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Tankstelle mit Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Umweltamt der Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Deshalb wird empfohlen vor Baubeginn eine Luftbildanalyse des Plangebietes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

3.5 Bodenschutz

Oberboden, 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 bewahren.

Beim Aushub, der Zwischenlagerung und bei wieder Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ der Stadt Ulm zu beachten.