

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Elisabethenstraße 18"

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- 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. 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **2,6** max. zulässige Geschoßflächenzahl

Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.

1.2.3. **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. z.B. **OK = 499,7** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter 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.  Baulinie

1.4.1.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Balkone) dürfen bis zu einer Tiefe von 0,6 m die Baulinie überschreiten, wenn sie nicht breiter als 9,0 m sind und deren Unterkante mindestens eine lichte Höhe von 4,2 m über Höhe der Geländoberkante der angrenzenden Grundstücksfläche aufweist.

1.4.2.  Baugrenze

1.4.2.1. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Balkone, Vordächer, Terrassen) dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 9,0 m sind.

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.  Tga Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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

1.6.1.  Ein- bzw. Ausfahrt

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.7.1.  An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Die Mindestsubstratüberdeckung beträgt 60 cm. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.7.2. Artenliste - Bäume

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

1.7.3. Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 3 hochstämmige Laubbäume der Artenliste - Bäume zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.7.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.

1.7.5. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 10 cm betragen.

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  482.20 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.9.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. FD Flachdach

2.1.2 Technische Aufbauten für Liftüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen, zusammen zu fassen und einzuhausen. Darüber hinaus sind Solaranlagen auf der gesamten Dachfläche möglich, sofern sie nicht höher als 1,8 m und mindestens 2,0 m von der Attika des Flachdachs entfernt sind.

2.1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensive Flächen auszubilden. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen 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 0,6 m 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

3.2. FLÄCHENGESTALTUNG

3.2.1. Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

3.3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (§ 44 BNatSchG)

3.3.1. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

3.4. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

- 3.4.1. 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.
- 3.4.2. 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.

3.5. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.5.1 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.