

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
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 LANDESBBAUORDNUNG (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 i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

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 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

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

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO um bis zu 50% 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 Attika (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 511,05 m über N.N. festgesetzt. Abweichungen von 0,50 m sind zulässig.

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

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 i.V.m. § 23 BauNVO)



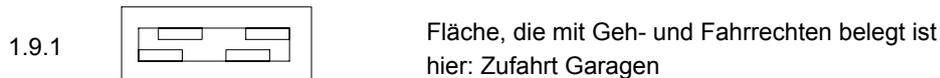
1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)



1.8 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 1.8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
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.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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

- 1.10.1 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.
- 1.10.2 Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Terrassen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie extensiv zu begrünen.
- 1.10.3 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.
- 1.10.4 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

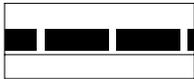
1.10.5 Pflanzliste 2 - Sträucher
Qualität: Str., 2 xv., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

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

1.10.6 Pflanzliste 3 - Gehölze für Schnitthecken

Capinus betulus	Hainbuche
Crategus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

1.11 Sonstige Festsetzungen

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

- 1.11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten) ist bindender Bestandteil dieses vorhaben-bezogenen Bebauungsplans.

1.12 Sonstige Planzeichen

- 1.12.1  Standort für Fahrleitungsmast aus Planfeststellung Straßenbahnlinie 2

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN 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 (Attika) um nicht mehr als 1,00 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 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 Kuhberg.

Die Planung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.