

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Parlerstraße - Engelbergstraße"

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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (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.

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1.

0,5

maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss inkl. Kellerräume und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege und Terrasse bis zu einem Wert von max. 0,8 zulässig.

1.2.1.2.

Das Tiefgaragengeschoss wird nicht als Vollgeschoss angerechnet, auch wenn es im Mittel mehr als 1,4 m über Geländeoberkante herausragt (Befreiung nach § 21 a BauNVO). Die OK TG darf, vom tiefsten Punkt des Geländes gemessen, max. 2,0 m betragen.

1.2.2.

V

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2.1.

IV+S

Das fünfte Geschoss muss vom Straßenraum der Parlerstraße aus teilweise zurückgesetzt werden, sodass das Staffelgeschoss ablesbar ist.

1.2.3.

z.B.
OK = max. 497,0 m

Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1.

Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 1,75 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.3.2. In der geschlossenen Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze, Bebauung Garagengeschoss

1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  **TGa** Fläche Tiefgarage

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.6.3.  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus fastigiata*) als Hochstamm H. 3xv StU. 18-20 cm mit MDB zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.7.2. Die Tiefgarage ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.

1.7.3. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die zulässige Versiegelung der TG-Ein-/Ausfahrt.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.

1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.9.4.  Feuerwehrezufahrt

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|---------------|
| Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | - |
| - | Bauweise |
| Dachform | |

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach, extensiv begrünt

2.2. NUTZUNG VON SONNENERGIE

2.2.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,75 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. SANIERUNGSGEBIET

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

4. HINWEISE

4.1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

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

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

4.3. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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.

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.

4.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt.8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.