

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gartenstraße 20", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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. 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. 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 WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung  
(besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO

#### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

#### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 **VII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 498,70 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

### 1.3 BAUWEISE

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

#### 1.3.1 a abweichende Bauweise

1.3.1.1 Die abweichende Bauweise wird als Grenzbebauung definiert, wobei zur östlichen Grundstücksgrenze die notwendige Abstandsfläche für besondere Wohngebiete einzuhalten ist.

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

#### 1.4.1 Baugrenze

1.4.1.1 Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

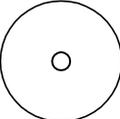
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen (ST), Garagen (GA) und Tiefgaragen (TG)

1.5.2  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

### 1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1  Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen. Die durch die Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6.2  Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen. Die durch die Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

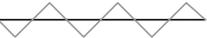
### 1.7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung: Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflastersteinen, Pflaster in Split etc.) zu versehen.

### 1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2  Aufgehobene Grundstücksgrenze (Vorschlag)

1.8.3  Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)

1.8.4  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.8.5 z.B.  **477,70** Bestandshöhen in Meter über NN im neuen System

1.8.6 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.9 NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

### 2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 FD Flachdach

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

2.1.2 Die Tiefgarage ist außerhalb von Wegen und Zu- bzw. Überfahrten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.

### 2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## 2.3 MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

## 2.4 ABSTANDSFLÄCHEN

2.4.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

### 3.2 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plagebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

### 3.3 DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, 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 4. Werktag nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 3.4 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.

### 3.5 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung oder 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.