

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstaße - Wichernstraße)"

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 der Bekanntmachung 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. **WB** besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.1.3. Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.1.4. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl

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

1.2.2. z.B. **OK= 490,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Ausnahmsweise können die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf max. 2,0 m betragen, sie müssen mind. 2,0 m Abstand zur Attikainnenseite einhalten.

1.2.3. **OK TG= 471,50** Oberkante der Tiefgarage (Oberkante Rohdecke) über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. z.B. **VIII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

1.4.1.2. An den zur Straße (Bachstraße, Wichernstraße) orientierten Fassadenseiten sind im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vordächer müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über der fertig hergestellten Decke der Verkehrsfläche aufweisen.

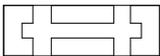
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche

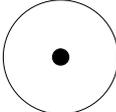
1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.5.3.  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume

1.6. FLÄCHE FÜR GEH- UND FAHRRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ulm zur Pflege des angrenzenden Baudenkmals Bastion Fuchsloch

1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)

1.7.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.3. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.7.4. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen sowie im Bereich von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen, Solaranlagen) extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.8.1.  Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1.8.2. Zum Schutz gegen Verkehrslärm ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu bemessen. Dabei ist der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind gemäß der artenschutzfachlichen Stellungnahme des Bio-Büro Schreiber vom 24.11.2015 folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Freiräumen des Baufeldes (Rodung der noch vorhandenen Gehölze) zwischen dem 1.11. und 28.02.
- Es sind an den Fassaden der neuen Gebäude insgesamt 5 Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermäuse anzubringen

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	

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

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.2. Freiflächen

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. Müllbehälter

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

3. HINWEISE

- 3.1.  470.82 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten 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.

3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.4. Altlasten

Für das Plangebiet wurde gutachterlich eine Historische Erfassung durchgeführt, um die vielfältigen Nutzungen des letzten Jahrhunderts zu bewerten. Eine wirklich altlastenrelevante Nutzung wurde nicht entdeckt, so dass diese Fläche nun mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet wird. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Fläche wird nun unter der Objekt-Nr. 3485 im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.