

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Mähringer Weg 3"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind: Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, - ergänzende Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind: Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **0,9** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 17 (2) BauNVO)

1.2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen gemäß § 19 (4) S. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 1,00 zulässig.

1.2.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

1.2.2.1 Entsprechend den in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbereichen sind jeweils die unterschiedlichen Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 **OK max.:** Gebäudehöhe über Normal Null als Höchstgrenze
509 m (Höhen im neuen System)
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

1.2.3.1 Die maximale Gebäudehöhe ist mit der Höhe über Normal Null (Höhen im neuen System) festgelegt und gemäß § 16 (5) BauNVO für die in der Planzeichnung eingetragenen Teilbereiche festgesetzt.

1.2.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (OK max.) um bis zu 1,50 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc., kann als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.3.3 Die Gebäudehöhe ist zu messen bis zur Oberkante der Attika.

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

1.3.1 **a** Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

1.3.1.1 Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist eine eingeschossige Grenzbebauung zum Grundstück Flst.-Nr. 1520/2 zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

1.4.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

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

1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

1.6.1  Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

1.6.1.1 Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung sind entlang des
Mähringer Wegs und der Straße "Am Bleicher Hag" direkte Zufahrten zulässig.

1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Festlegung der Lärmpegelbereiche bezieht sich auf die Ergebnisse der schalltechnische Untersuchung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg - Am Bleicher Hag", Stadt Ulm
der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 25.09.2014.

1.7.1 Passiver Schallschutz
Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109,
"Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989
(z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen
zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten:

Fassade	Etage	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume i.S.d. DIN 4109
Nordfassade	EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	V	aktive Belüftung erforderlich
Ostfassade	EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	VI	aktive Belüftung erforderlich
Südfassade	EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	VI	aktive Belüftung erforderlich
Westfassade	EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	V	aktive Belüftung erforderlich

1.7.2 Die aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen
Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 25 dB(A)).
Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer
nicht geeignet sind.

1.7.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder
Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich
eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen
sind zu beachten.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) 25a BauGB)

1.8.1 Dachbegrünung:
Flächdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss
mindestens 8 cm betragen.

1.9  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

1.10 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Gebäudehöhen siehe abgegrenzte Teilbereiche
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 **FD** Flachdach (§ 74 (1) LBO)

Es sind nur Flachdächer mit extensiver Begrünung (siehe 1.8.1) zulässig.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Größe der Werbeanlagen darf eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.

2.2.2 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht, wie Lauf-, Wechsellicht- und Blicklichtanlagen, sind unzulässig. Sich bewegende Werbeanlagen, Booster und Fesselballone sind ebenfalls unzulässig.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 74 (1) 3 LBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze.

2.3.2 Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

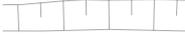
2.4 MÜLLBEHÄLTER (§ 74 (1) 3 LBO)

2.4.1 Die frei sichtbare Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in das Gebäude zu integrieren.

2.5 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 (1) 7 LBO)

2.5.1 Die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gleisachsen
	Bestehende Böschung
	Bestehende Geländehöhen

4. HINWEISE

4.1 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

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

4.2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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.

4.3 ARTENSCHUTZ (§ 44 BNatSchG)

Auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Förderung gebäudebewohnender Tiere wird der Einbau von ca. 4 integrierten Mauerseglerquartieren empfohlen.