

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Stadtteil Mitte

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 BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 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 Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 FH= z.B. 504,00 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3 TH= z.B. 495,70 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 OK= z.B. 500,55 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.
- 1.3 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 g geschlossene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Balkone) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 1.4.3  Überbauung öffentlicher Flächen ab dem 1. Obergeschoss
- 1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1  Firstrichtung
- 1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1  Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
- 1.6.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1  öffentlicher Gehweg
- 1.7.2  Verkehrsfläche

1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.8.3 z.B.  **476,81** Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.8.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, 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 ABSTANDSFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 7, § 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der westlichen Fassadenseite zum Flurstück Nr. 131/3 hin bis auf einen Wert von 0,16 und an der nördlichen Fassadenseite zum Flurstück Nr. 132/2 hin bis auf einen Wert von 0,13 reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 SD z.B. 52° Satteldach mit einer Dachneigung bis 52 Grad

2.2.1.1 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind entsprechend den Darstellungen (Position, Dimensionierung, Höhe, etc.) des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

2.2.2 FD Flachdach

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

2.3 WERBEANLAGEN

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

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

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

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

2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengenviertel".

3.2 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm - Bestandsschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es ist frühzeitig im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Gegebenenfalls ist eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vorzunehmen, sowie bauvorgreifend auf Kosten der Vorhabenträgerin der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch die Vorhabenträgerin zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Vorhabenträgerin, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss.

- 3.3 UMSPANNWERK "HEIGELESHOFF" DER SWU
Westlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 131/2 befindet sich das Umspannwerk "Heigeleshof" der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, von dem Schallemissionen ausgehen können. Es gelten die Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".
- 3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.5 GEBÄUDEGESTALTUNG
Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.
- 3.6 GEOTECHNISCHER HINWEIS
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.