

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße", Stadtteil Westen

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- im MU I Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen,

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- im MU II Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite.

1.1.1.4 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 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 495,45 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) und technische Aufbauten (Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Aufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.3 BAUWEISE

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

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.4.2  Baulinie

1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1  Fläche für Tiefgarage

1.5.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in die Gebäude oder Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte/-plätze.

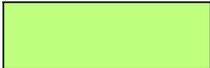
1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Grünfläche

1.8 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.2 Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des durchwurzelbaren Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzunehmen.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE
DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.9.1 Das Schallgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Ferdinand Ziegler vom 22.10.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.9.2 Die bei der Bemessung des passiven Schallschutzes zugrunde zu legenden Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung und den Rasterlärmkarten entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden. Werden die Rasterlärmkarten verwendet, sind die höchsten Pegel des entsprechenden Lärmpegelbereiches anzunehmen. Zu den Immissionspegeln sind jeweils 3 dB(A) nach DIN 4109 für den Nahfeldzuschlag zu addieren.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987, oder DIN 4109-1 „Mindestschallschutz“, Ausgabe 2018, zu bemessen. Die VDI Richtlinie und die DIN-Norm sind beim Beuth-Verlag in Berlin erhältlich (www.beuth.de).

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung (Nenn-/Intensivlüftung) zu sorgen.

Zur Auslegung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Fassade (Wand, Rollladenkasten, Fenster etc.) wird empfohlen, den Spektrum-Anpassungswert für tieffrequente Geräusche C_{tr} nach DIN EN ISO 717 (2013) zu berücksichtigen.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1.10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Dachformen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.4 z.B. 478,02 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.10.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.11 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.11.1  Bestandsgebäude

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.2 FD Flachdach

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

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

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

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

2.2.5 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 im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

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

3.2 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise 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.

3.3 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. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

3.4 KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

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 ALTLASTEN

Das Plangebiet befindet sich im ehemals gewerblich genutzten Teil des Dichterviertels. Im Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken Nr. 614/1 und 614/3 der Altstandort 00907 im Altlastenkataster nach § 11 Bundesbodenschutzgesetz erfasst.

Dieser Altstandort ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine gutachterliche Aushubüberwachung ist erforderlich.