

Planbereich	Plan Nr.
110.4	64

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Schweinmarkt 6-8"

Begründung

Entwurf

Ulm, 05.05.2022

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweinmarkt 6-8" wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Grundstücke im Bereich des Schweinmarkts 6-8 neu zu bebauen. Die auf dem südöstlichen Teil des Baufelds bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Bereich des Fischerviertels verbessert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.4/ 43, in Kraft getreten am 20.12.1968 und Nr. 110.4/ 53, in Kraft getreten am 06.03.1986. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Baufeld liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". Die hier einst vorhandene Bebauung aus mehreren stattlichen, giebelständigen Häusern ist im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Fischerviertels am Schweinmarkt. Die Grundstücke sind derzeit im östlichen Bereich durch ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Satteldach traufständig zur Straße Schweinmarkt bebaut. Der westliche Teilbereich ist derzeit durch einen Parkplatz genutzt. Hier sind im Bodenbereich umfangreiche, bis in die Frühzeit der Stadt zurückreichende archäologische Funde zu erwarten.

Unmittelbar nördlich und westlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße „Schweinmarkt“ an, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet ist. Im Osten besteht ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude welches giebelständig (Doppelgiebel) zum Schweinmarkt mit steilen Satteldächern ausgebildet ist. Nördlich angrenzend befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude als Grenzbau mit einer Flachdachausbildung. Die südlich des Schweinmarkt gelegene Bebauung ist giebelständig mit steilen Satteldächern und 3 Vollgeschossen ausgebildet.

Das weitere Umfeld ist im Norden, Süden und Osten durch die historische Bebauung des Fischerviertels sowie im Westen durch die Wilhelmshöhe geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 505 und 506 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 504 (Schweinmarkt) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 691 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Hochstrasser, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht vor, den auf dem Flurstück Nr. 505 bestehenden Baukörper abzureißen und mit einem Baukörper mit 3 Geschossen bis zur Traufe und bis zu zwei weiteren Geschossen im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude hat drei Giebel zum Schweinmarkt und ist so gegliedert, dass das Gebäudevolumen als 3 Einzelbaukörper wahrgenommen wird.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zum Schweinmarkt orientiert eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 4a BauNVO erweitert.

Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zum Schweinmarkt. Die Dachneigung beträgt je nach Gebäudeteil ca. 57° - 60°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 491,43 m ü.NN. im westlichen Bereich sowie bei 488,71 m ü.NN beim mittleren und östlichen Gebäudeteil. Die relative Höhe beträgt damit bei ca. 18,74 m bzw. bei ca. 16,02 m über dem Niveau des Schweinmarkts.

Der südwestliche Baukörper rückt über die bisherige Grundstücksgrenze um bis zu 2,80 m weiter in den Schweinmarkt. Hintergrund der Maßnahme ist einerseits die städtebauliche Absicht, den Schweinmarkt an seiner südwestlichen Ecke besser zu fassen und andererseits dem Eckgebäude eine größere Tiefe - und damit eine giebelständige Ausrichtung zum Schweinmarkt - zu ermöglichen. Auf diese Weise wird der Neubau der besonderen Lage im Blickpunkt des gegenüberliegenden Tors in der Stadtmauer besser gerecht. Infolgedessen muss ein Bestandsbaum in diesem Bereich entfernt und etwas weiter in der Platzfläche durch den Vorhabenträger neu gepflanzt werden.

Die derzeit vor dem Baugrundstück bestehenden Stellplätze werden aufgrund des im westlichen Bereich hervortretenden Gebäudes neu angeordnet. Dabei werden parallel zum neu geplanten Gebäude 2 Parkplätze in Längsrichtung angeordnet. Desweiteren stehen auf der südlichen Seite des Schweinmarkts 3 zusätzliche Parkplätze als Senkrechtparker zur Verfügung. Infolge der Neuordnung der öffentlichen Stellplätze reduziert sich deren Anzahl um ca. 4 Stellplätze.

Mit der Neubebauung wird ein seit der Kriegszerstörung bestehendes städtebauliches Provisorium ersetzt und die altstadttypische Bebauungsstruktur in Anlehnung an das historische Ensemble am Schweinmarkt ergänzt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 691 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der vorgesehenen Nutzungen als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen der Lage des Quartiers im Bereich des historischen Fischerviertels und fügen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind im besonderen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen zwingend ab dem 1. Obergeschoss (1.OG)
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe

- Geschäfts- und Büronutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Um eine Belebung des Erdgeschossbereiches zu erreichen, wird ergänzend festgesetzt, dass zum Schweinmarkt orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln ist.

Die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Der vorliegende Planungsumgriff arrondiert den Geltungsbereich des Textbebauungsplans "Fischerviertel" aus dem Jahr 1990, wonach Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nicht zulässig sind. Anlass dieses Bebauungsplans war der Ausbau und der Erhalt des Fischerviertels als ein attraktiver Wohnstandort und die Vermeidung von Verdrängungstendenzen bzw. Konfliktpotentialen für das vorrangige Ziel eines Wohnquartiers. Diese Zielsetzung hat sich seither nicht geändert und gilt für das nun vorliegende Plangebiet in gleicher Weise.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012 definierten Eignungsgebiete für Vergnügungsstätten. Damit werden die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts planungsrechtlich vollzogen.

Ferner sind die gemäß § 4a Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ebenfalls im gesamten Plangebiet unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den Nutzungen Wohnen und Gewerbe dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem angestrebten Gebietscharakter und spiegeln die angestrebte Nutzungsstruktur wieder, welche von einer Durchmischung aus Wohnen und Dienstleistung geprägt sein soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und internen Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe beruhen auf der Absicht, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau integrierter Doppelstockparkplätze frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Mit der Überschreitung kann dem städtebaulichen Ziel einer dem historischen Bestand entsprechenden altstadttypischen Bebauung besser entsprochen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die festgesetzten

Oberkanten variieren je nach Gebäudeteil zwischen 491,70 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 18,13 m über dem Straßenniveau des Schweinmarkts) und 489,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 15,43 m über dem Straßenniveau des Schweinmarkts). Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,3-0,6 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich dabei am Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Hochstrasser.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei ist abweichend von der offenen Bauweise eine Grenzbebauung zu den Flurstücken 504 (Schweinmarkt) und 505/1 zulässig. Damit kann eine dem historischen Umfeld entsprechende Bebauung der Baulücke erreicht werden.

Die nach § 5 LBO bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Bebauung können eingehalten werden. Somit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der nördlich bestehenden Bebauung sichergestellt werden.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Fischergasse über den Schweinmarkt.

Indem das geplante Gebäude im westlichen Bereich ca. 2,80 m in den bestehenden Straßenraum des Schweinmarkts einrückt, ist die Neuordnung der vor dem Grundstück bestehenden Stellplätze und die Verlagerung des westlich gelegenen Baustandorts notwendig. Vor dem geplanten Gebäude sind nun 2 zusammenhängende Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Der derzeit im westlichen Bereich bestehende Baumstandort wird in die Achse dieser beiden Stellplätze verlegt.

Die Parkierung erfolgt innerhalb des Gebäudes durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze) mit einer Zufahrt vom Schweinmarkt aus. Bei bis zu 10 Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets entspricht dies nicht den Standardanforderungen nach Landesbauordnung (LBO). Die Anzahl der nach LBO notwendigen Stellplätze muss somit reduziert werden. Angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse wäre eine Tiefgarage weder technisch noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll integrierbar. Ebenerdige Garagen für alle Wohneinheiten würden große Teile des Erdgeschosses einnehmen; dies ist innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Fischer- und Gerberviertels inakzeptabel. Folglich ist - wie im gesamten Stadtquartier - zwangsläufig eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels unumgänglich. Die fußläufige Lage zu allen wesentlichen Versorgungseinrichtungen und eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr in geringer Entfernung zu den Haltestellen des Nahverkehrs und zum Hauptbahnhof kompensieren diesen Stellplatzmangel zumindest teilweise. Notwendige Stellplätze, die gem. LBO durch die Gewerbeeinheiten generiert werden, können finanziell abgelöst werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Fischerviertels. Dieses umfasst bereits im Bestand vollständig versiegelte Grundstücke. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die Flachdächer des geplanten Gebäudes (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) sind zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen.

Um dennoch eine ansprechende Freiflächengestaltung zu erhalten, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 691 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz ein artenschutzfachliches Gutachten mit Stand vom 31.01.2022 erarbeitet.

Dabei wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (V1a – V1c) sowie das Aufhängen von Ersatzkästen für Fledermäuse (V2).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde mit Blick auf die Biodiversitätsstrategie der Stadt Ulm angeregt zu prüfen, ob auch Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler) in die Fassade eingebaut werden können, auch wenn aus artenschutzrechtlicher Sicht dazu keine Verpflichtung besteht. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.8 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". Die hier einst vorhandene historische Bebauung ist im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Zuvor befanden sich hier zwei stattliche Giebelhäuser, die der Nordseite des Schweinmarktes einen gewichtigen Charakter gaben. Der westliche Teil des Baufeldes ist nach dem Krieg nicht wieder bebaut worden. Hier sind im Boden umfangreiche, bis in die Frühzeit der Stadt zurückreichende archäologische Funde zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs mit kartierten Kulturdenkmalen der Ulmer Innenstadt. Aus diesem Grund ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden aufgenommen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der

Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.9 Kampfmittel

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Bereich einer kriegsbedingten Baulücke wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

6.10 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs im Kontext einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück würden zu einer erheblichen Anhebung des Gesamtniveaus des Baugrundstücks führen, die den hohen Ansprüchen der Einfügung in das vorhandene städtebauliche Ensemble nicht gerecht würde und zu erheblichen Konflikten an den Grundstücksgrenzen führen würde. Eine vollständiger Erdmassenausgleich vor Ort ist somit nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden

6.11 Photovoltaik und Solarthermie

Das Baufeld liegt am Rande der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel", so dass ein besonderer Wert auf die Einfügung des Neubaus in die umgebende Baustruktur gelegt wird. Die Dachlandschaft ist zudem von der Wilhelmshöhe besonders sichtbar. Aus diesem Grund wurden für den Bau von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen folgende Gestaltungsanforderungen unter Ziffer 3.10 der Hinweise zum Bebauungsplan getroffen:

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Diese Anlagen sind in der Farbe der Dachdeckung, in der Dachdeckungsebene und in zusammenhängenden großen Rechteckflächen ohne Durchbrechungen anzubringen.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und für Müllbehälter definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 691 m ²	(100,0 %)
davon: besonderes Wohngebiet	ca. 331 m ²	(47,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 360 m ²	(52,1 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entsteht für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.