

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neue Straße - Kramgasse - Apothekergasse"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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.  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- 1.1.2. Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
- 1.1.3. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten 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), sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

- 1.2.1. **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **z.B. OK = 488,30 m** Oberkannte der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3. **z.B. TH = 495,70 m** Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO), Traufhöhe = äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.2.4. **z.B. FH = 503,30 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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.  Baugrenze, Überbauung z.B. ab 2. Obergeschoss
- 1.4.2.1. Bei der Überbauung ab dem 2. Obergeschoss zur Neuen Straße ist eine lichte Höhe von mind. 5,00 m freizuhalten.

1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Firstrichtung

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

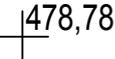
1.6.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

1.6.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.7.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachausbildungen

1.7.3.  478,78
Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Gestaltung des Gebäudes

2.1.1. Fassadengestaltung

2.1.1.1. Die Fassade zur Neuen Straße ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf der gesamten Ansicht zur Neuen Straße als Arkade auszubilden.

2.1.1.2. Die sichtbaren Pfeiler und Wandscheiben der Arkaden sind mit dem jeweils gleichen Material auszubilden wie die Fassaden.

2.1.1.4. Auskragende Balkone zur öffentlichen Fläche sind nicht zulässig.

2.1.2. Dachgestaltung

2.1.2.1. SD Satteldach
Zulässig sind nur Satteldächer mit der Ausbildung als doppeltes Giebeldach zur Neuen Straße entsprechend der festgesetzten Firstrichtung mit einer Neigung von 55°.

2.1.2.2. FD Flachdach

2.2. Werbeanlagen und Automaten

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.
- 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen der Arkaden zulässig.

2.3. Abstandsflächen

- 2.3.1. Innerhalb des Plangebietes können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zur Apothekegasse entsprechend der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1. Dachgestaltung

Die Dimensionen von Dachgauben und Dachflächenfenster sowie Material der Dacheindeckung und Farbe der Dacheindeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

3.2. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.3. Sanierungsgebiet "Stadtmitte - Münster"

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte - Münster".

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.