

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wörthstraße - Seydlitzstraße - Blücherstraße"

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 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
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)	Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010
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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind Wohngebäude

1.1.1.2. Ausnahmsweise sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur im Erdgeschoss in den Gebäuden an der Wörthstraße und an der Blücherstraße zulässig.

1.1.1.3. Ausnahmsweise sind Büronutzungen im Erdgeschoss sowie der Wohnnutzung untergeordnet im 1. Obergeschoss nur in den Gebäuden an der Wörthstraße und an der Blücherstraße zulässig.

1.1.1.4. Nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.5. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 496,00 m** Oberkante 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. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Es ist eine Bebauung innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig.

1.3.2. **g** geschlossene Bauweise

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)


1.4.1.  Baugrenzen

1.4.2.  Baugrenzen, Überbauung ab 1. OG

**1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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


1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche


1.6.2.  öffentlicher Gehweg

1.6.3.  öffentliche Stellplätze

1.6.4.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

**1.7. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.7.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten zu pflanzen.

1.7.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.7.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgelegten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7.2.. Artenliste 1 - Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia pallida - Kaiserlinde


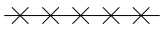


1.7.3. Artenliste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea - roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

1.7.4. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.7.5. Die Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Spielplatzflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 50 cm betragen.

## 1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.8.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
- 1.8.4.  482.13 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 1.8.5. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

Dachform

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

### 2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

### 2.2. Freiflächen

- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Stäuchern der Artenliste 1 und 2 anzulegen.

### 2.3. Werbeanlagen

- 2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,7 m.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.3.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## 3. HINWEISE

### 3.1. 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 Vernichtung 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.

### **3.2. Freiflächengestaltung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

### **3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen ( z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden ( z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.4. Munitionsaltlasten**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.

### **3.5. Sanierungsgebiet "Weststadt - Soziale Stadt"**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt - Soziale Stadt".

### **3.6. Altstandort 00273 "Ehemalige Werkzeugmaschinenfabrik Seydlitzstraße 3"**

Auf den Grundstücken Flur Nr. 1719/1 und 1719/3 besteht der Altstandort 00273 "Ehemalige Werkzeugmaschinenfabrik Seydlitzstraße 3". Im Rahmen von Aushubarbeiten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erdarbeiten bzw. Aushubmaßnahmen sind von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen.
- Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, ist umgehend die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde zu informieren. Die ggf. erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden dann unverzüglich festgelegt
- Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.