

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ehinger Straße - Daiber Areal"

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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG BW (LBO-BW)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
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. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger 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. **z.B. III** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK = 505,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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


1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze, Überbauung ab 1. Obergeschoss

1.4.3. Bauliche Anlagen für Zugänge zur Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

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

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.5.1.1.  öffentliche Verkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

1.5.2.  öffentlicher Gehweg

**1.6. GEH - UND FAHRRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


1.6.1.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 545 und 546

**1.7. BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

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

1.8.1.  Ein- / Ausfahrtsbereich Tiefgarage


1.8.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze

**1.9. VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE LÄRMEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


1.9.1. Im Geltungsbereich sind an den Außenfassaden einschließlich der Fenster auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die angrenzenden Verkehrswege, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthalts- und Büroräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

**1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.10.1.  Luftgeschoss

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

1.10.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.10.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.5. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. FD = Flachdach

### **2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen sind in Form von Stelen bis zu einer Höhe von 3,5 m abgerückt vom Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind generell nicht zulässig.

Weitere konkretere Regelungen werden im Durchführungsvertrag bestimmt.

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

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

3.1. Lage innerhalb Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelgten Sanierungsgebietes "Weststadt - Soziale Stadt".

## **4. HINWEISE**

4.1. 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.

4.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege, beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.3. Munitionsaltlasten

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird empfohlen die zuständige Dienststelle Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Reg. Präs. Stuttgart einzuschalten.