



## **Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **„Neuer Graben – Wengengasse – Olgastraße“**

#### **GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS**

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)

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)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW)

vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

BADEN-WÜRTTEMBERG

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809)

# 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 Verwaltungsnutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im EG und 1.OG; Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzung
- Wohnungen in den drei obersten Geschossen (§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 § 33i 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 in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.5

Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 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**

Grundflächenzahl

1.2.2

z.B. **OK = 508,50 m**

absolute Höhe der baulichen Anlage über NN (Höhen im neuen System) als Höchstmaß (§16 Abs. 2 BauNVO)

## 1.3 BAUWEISE

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

1.3.1

**a**

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)


1.3.2

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand zulässig.

## 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE


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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2  Überbauung ab 4,0 m über Gehweg, Unterbauung ab 1.UG

## 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

1.5.2  öffentlicher Geh- und Radweg

1.5.3  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

## 1.6 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1  Leitungsrecht zu Gunsten der SWU

## 1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1  öffentliche Grünfläche

## 1.8 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1



Die mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.2

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.2.1

Flachdächer sind extensiv mit einem Gesamtaufbau von mindestens 8 cm zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

## 1.9


### SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.9.1



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

1.9.2

z.B. 479.00 

Bestandshöhen in Meter ü. NN (Höhen im neuen System)

1.9.3

Vorhaben- und Erschließungsplan

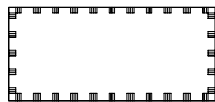
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.10

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.10.1



Umgrenzung des Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts „Grünzug an der Olgastraße“ (Nr. 49) der Stadt Ulm

## 1.11

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Oberkante der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	–
–	Bauweise

## **2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **(§ 74 LBO-BW)**

#### **2.1 GESTALTUNG DES GEBÄUDES**

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO-BW)

##### 2.1.1 Dachgestaltung

###### 2.1.1.1 **FD** Flachdach

2.1.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

##### 2.1.2 Fassadengestaltung und Materialwahl

2.1.2.1 Die Fassadengestaltung und Materialwahl wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

#### **2.2 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

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 sind nur unmittelbar über den Arkaden bzw. im Mezzaningeschoss zulässig.

2.2.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der maximalen Höhe von 0,6 m.

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

### 3. HINWEISE

3.1



abgehender Baum im Zuge der Baumaßnahme

3.2

#### Bodenschutz

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Beim Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ der Stadt Ulm zu beachten.

3.3

#### Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit einzuräumen archäologische Grabungen durchzuführen. Die Grabungsmodalitäten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4

#### Kampfmittel

Auf Grund der kartierten Kriegsschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.5

#### Schallschutz

Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen.