

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Griesgasse - Blaukanal"

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)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) 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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude

1.1.1.2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen 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. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK= 494,75 m** Oberkannte 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. **o** offene Bauweise

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



1.4.1.  Baugrenze EG

1.4.2.  Baugrenze ab 1. OG

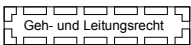
1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen


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

- 1.6.1.  öffentlicher Gehweg
- 1.6.2.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage


1.7. GEH- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.7.1.  Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

1.8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1.  öffentliche Grünfläche
- 1.8.1.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann entlang des Blaukanals ein Fußweg errichtet werden. Die genaue Lage des Flußweges wird anhand des bestehenden Bewuchses vor Ort festgelegt.

1.9. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)


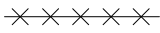

- 1.9.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten der Artenliste 1 zu pflanzen.

- 1.9.2. Artenliste 1 - Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia pallida - Kaiserlinde

- 1.9.3. Artenliste 2 - Sträucher
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

- 1.9.4. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung des Staffelgeschosses zu den Obergeschossen
- 1.9.3.  470.65 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

2.2. Freiflächen / Einfriedungen

- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Stäuchern der Artenliste 1 und 2 anzulegen.
- 2.2.2. Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe mit Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen ohne Sockel, oder als geschnittene Hecken zulässig.

2.3. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 LBO

- 2.3.1. Die Tiefe der Abstandsflächen der beiden Baukörper zueinander kann bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

2.4. Werbeanlagen

- 2.4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.
- 2.4.2. Werbeanlagen dürfen nur im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.4.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,7 m.
- 2.4.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1. Hinweis des Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - 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.

3.2. Hinweis des Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 85 - Feuchtbodenarchäologie

Das Vorhaben liegt unmittelbar am Blaukanal, einer alten Gewässerrinne in der Talebene der Blau. In diesem Bereich liegt die Fundstelle Johannes-/Lukasstraße (Liste arch. KD Söflingen Nr. 1) mit Befunden einer jung-neolithischen Feuchtbodensiedlung. Es ist möglich, dass im Plangebiet archäologische Feuchtbodenfunde anzutreffen sind. Sollten solche Funde im Bereich der Baustelle angetroffen werden, sind Rettungsgrabungen erforderlich.

Es ist eine fachliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch die Archäologische Denkmalpflege durchzuführen. Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten ist wenigstens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sofern archäologische Feuchtbodenbefunde angetroffen werden, sind Rettungsgrabungen erforderlich und es ist die Möglichkeit zu sachgerechter Dokumentation und Bergung einzuräumen (§ 20 DSchG). Die Kosten für die Ausgrabung trägt die Vorhabenträgerin.

3.3. Altlasten

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die unter dem Aktenzeichen SUB V-724/27 erfasste Altlastenverdachtsfläche Objekt Nr. 0395 "Einsteinstraße 49".

Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen bei der Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu beachten:

1. Werden bei Aushubarbeiten Kontaminationen festgestellt, ist ein in Altlastenfragen kundiges Fachbüro zur Überwachung der weiteren Erdarbeiten hinzu zuziehen und die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731- 161 - 6041) zu verständigen.
2. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes auffälliges bzw. schadstoffbelastetes Bodenmaterial ist zu separieren und zu untersuchen. Es ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" wiederzu verwerten. Sofern wegen des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

3.4. Hinweis Artenschutz

Zur Vermeidung unzulässiger Schädigungen und Störungen besonders und streng geschützter Arten wurde ein naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG vom Büro für Landschaftsplanung Dr. A. Schuler mit Stand 09.07.2010 erstellt.

Die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF Maßnahmen) sind bei der Realisierung des Vorhabens zwingend zu beachten. Die CEF Maßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die CEF Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion umfasst:

- Erhalt der Gehölze in der geplanten öffentlichen Grünfläche,
- Abbruch der bestehenden Gebäude bzw. Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. wenn die Fledermäuse aus den Wochenstuben ausgeflogen sind (Ende September bis März),
- Abschließende Kontrolle der Gebäude und wegfallenden Bäume auf Fledermäuse unmittelbar vor Baubeginn,
- Umhängen des Vogelnistkastens am Birnbaum in die verbleibende Gehölzstruktur an der Blau.

Diese Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

3.5. 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.