

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zollernring - Pfefflinger Straße"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358)
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 betreute Seniorenwohnungen mit den entsprechenden Betreuungseinrichtungen.

1.1.1.2. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Räume für Pflegegruppen mit ergänzenden Gemeinschaftseinrichtungen der Klinik zulässig.

1.1.1.3. Im Erdgeschoss sind ergänzende Service- und Dienstleistungseinrichtungen und ein Cafe zulässig.

1.1.2. **SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.2.1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Klinikgebäuden. Zulässig sind Kliniken und kliniknahe Einrichtungen.

1.1.2.2. Ab dem 3. Obergeschoss sind betreute Seniorenwohnungen zulässig.

1.1.2.3. Im Erdgeschoss sind ergänzende Arztpraxen zulässig.

1.1.3. Es sind insgesamt nur die 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** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 478,00 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)

1.2.2.1. Die zulässigen Gebäudehöhen können auf einer Grundfläche von 5 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,00 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

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

1.3.2. **g** geschlossene Bauweise

1.3.2.1. Grenzbebauung an das Grundstück Zollernring 26/1 (Flurstück 2438) und an das Grundstück Pionierstraße Nr. 27 (Flurstück 2412/2).

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 2. Obergeschoss

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

1.5.1.  Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebenräume im Untergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentlicher Gehweg


1.6.3.  öffentlicher Geh- und Radweg


1.6.4.  öffentliche Stellplätze

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

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

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

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

1.8.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.2.1. Artenliste 1

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

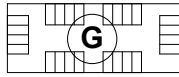
1.8.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgelegten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

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

1.9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

1.9.1.



Geschützter Grünbestand

Satzung der Stadt Ulm vom 01.02.1985, in der Fassung vom 23.09.1999

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1.



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

1.10.2.



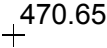
Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.10.4.



Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.10.5.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

2.2. Werbeanlagen und Automaten

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind 2 Werbeanlagen 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 0,7 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 Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Baumstandorte

3.1.1.



Bestehende Bäume

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 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.

3.3. 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 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.