


Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"

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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig sind:
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

- 1.1.1.1. 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. **0,8** zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **z.B. OK = 493,60 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)
- 1.2.2.1. Als Ausnahme können die zulässigen Höhen der Wohngebäude auf einer Grundfläche von 15 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,80 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für Treppenaufgänge und 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. 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, EG

1.4.3.  Baugrenze, Bebauung ab 3. OG

1.4.4. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) können bis zu einer Tiefe von 3,00 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 30 % der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten. Ein Hineinragen von Bauteilen und Vordächern in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.


1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)


1.5.1. EG = Garagengeschoss

1.5.2.  Ein- / Ausfahrt zum Garagengeschoss und zur Tiefgarage

1.5.2.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.3.  Fläche für öffentliche Stellplätze

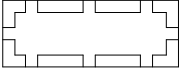
1.6.4.  öffentlicher Gehweg

1.6.5.  Verkehrsgrün


1.7. FLÄCHEN FÜR STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7.1.  Erhalt der vorhandenen Stützmauer

1.8. MIT GEH- UND FAHRRECHT BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, entsprechend Einschrieb


1.9. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.9.1.  Zweckbestimmung: Gas

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

- 1.10.1. An den der Bahnlinie Aalen - Ulm zugewandten Fassadenseiten sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Schalleinwirkungen durch Bahnlärm vorzusehen.
Die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände müssen ein Schalldämm-Maß (R'_{w, res}) von mind. 35 dB aufweisen. Dieser Wert entspricht z.B. Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Stand der Technik). Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

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


- 1.11.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume der Artenliste 1 im öffentlichen Straßenraum und der Artenlisten 1 und 2 auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 1.11.1.1. 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.
- 1.11.1.2. Artenliste 1 - kleinkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Mindestgröße h oder Stb. 3xv StU 18/10 cm
- 1.11.1.3. Artenliste 2 - großkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum' - Purpurahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Betula pendula - Hängebirke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Mindestgröße h oder Stb. 3xv StU 18/10 cm
- 1.11.2. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche
- 1.11.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Je angefangene 300 m² Freifläche ist ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.
- 1.11.3. Begrünung der nicht überbauten Decke über dem Erdgeschoss
- 1.11.3.1. Die Flächen auf dem Erdgeschoss sind mit Ausnahme der Wege zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.
- 1.11.3.2. Je angefangene 300 m² Freifläche über dem Erdgeschoss ist ein kleinkroniger Baum der Artenliste 3 zu pflanzen.
- 1.11.3.2.1. Artenliste 3 - kleinkronige Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus spec. - Zierapfel
Prunus spec. - Zierkirsche
Pyrus calleryana - Stadtbirne
- 1.11.4. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.

1.12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

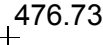
1.12.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

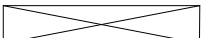
Zufahrten, Wege und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.


1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

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

1.13.4.  Stege

1.13.5.  Treppenaufgänge

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

1.14. 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. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 LBO - BW

2.2.1. Die Tiefe der Abstandsflächen der Baukörper untereinander kann bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

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

2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von max. 0,6 m nicht überschreiten.

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

2.3.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.4. Müllbehälter

- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

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. 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.

3.3. Grundwasserschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich eine sensible Grundwassernutzung. Bei Geothermieprojekten (z.B. Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden) ist diese Grundwassernutzung zu berücksichtigen. Negative Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

3.4. Altlasten

Die wasserrechtlich relevanten Anlagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 799/1 (Leichtflüssigkeitsabscheider, aktiver Heizöltank, stillgelegter, verfüllter unterirdischer ehemaliger Benzintank sind zu reinigen, stillzulegen und eventuell auszubauen. Bei der Stilllegung des Heizöltankes ist eine Sachverständigenprüfung erforderlich.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 799/1 befindet sich der Altstandort 03226 Marchtalerstraße 23. Da eine Orientierende Untersuchung noch nicht erfolgt ist, sind Aussagen zu Boden- und / oder Gewässerverunreinigungen nicht möglich.

3.5. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

3.6. Angrenzende Bahnanlage

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.

Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkung aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit einer Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen.

3.7. Bestehender Gewerbebetrieb

Es besteht auf dem Grundstück Regerweg 8 ein Produktionsbetrieb (Kartonagenherstellung). Durch den Gewerbebetrieb und dessen Andienung können Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entstehen. Der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb ist bei der Planung berücksichtigt worden.