

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz"


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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
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)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)
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  
- der Nahversorgung des Gebietes dienende Läden im Gebäudeteil entlang der Königstraße  
- Räume, für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

- 1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.2.1.  Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Gemeindehaus)

- 1.2.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.3.1. **0,4** Grundflächenzahl

- 1.3.1.1. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

- 1.3.2. **z.B. OK=502,00 m** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen in neuem System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3.3. In dem Bereich mit der festgesetzten Höhe von OK = 498,40 m sind max. 2 Dachaustritte mit jeweils max. 7,50 m Länge zulässig. Die Dachfläche südlich der Dachaustritte kann als Dachterrasse genutzt werden.

#### 1.4. BAUWEISE

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

- 1.4.1. **o** offene Bauweise

- 1.4.2. **a** abweichende Bauweise

- 1.4.2.1. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig.

#### 1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE


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

- 1.5.1.  Baugrenze

- 1.5.1.1. Untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 7,0 m sind. Sie müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grenze von Nachbargrundstücken einhalten.

## 1.6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen

1.6.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

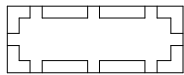
## 1.7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

## 1.8. MIT GEHRECHT BELASTETE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit


## 1.9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1.  Öffentliche Grünfläche

## 1.10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.10.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortheimische Laubbaumarten der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen. Bindung der zu pflanzenden Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege.

1.10.1.1. Artenliste 1 - Bäume

Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Tilia platyphyllos  
Tilia cordata

Berg-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Sommer-Linde  
Winter-Linde

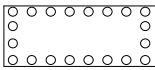
1.10.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Laubbäumen der Artenliste 2 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm vorzunehmen. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeangepassung von der Lage in der Planzeichnung abweichen.

1.10.2.1. Artenliste 2 - Bäume

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Prunus avium 'Plena'  
Malus spec.  
Prunus spec.  
Sorbus x intermedia

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Purpur-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde  
Gefüllte Vogel-Kirsche  
Zieräpfel in Sorten  
Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten  
Schwedische Mehlbeere

1.10.3.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Sträuchern in der Qualität Str, 100-150 cm vorzunehmen. 2-reihige Pflanzung mit Pflanzabständen von 2 m in und zwischen den Reihen. 3-jährige Entwicklungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Spirea spec.	Spiree in Sorten
Deutzia spec.	Deutzie in Sorten
Philadelphus	Pfeifenstrauch in Sorten

1.10.4. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

1.10.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Auflagenstärke von mind 40 cm aufweisen.


1.10.5. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.

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

1.11.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

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

**1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.12.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.12.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.4.  484.36 Bestandshöhen in m über N.N. im neuen System

1.12.5. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

**1.13. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1. 

D
---

 Kulturdenkmal (§ 2 i. V. m. § 8 DSchG BW)

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

### 3.1. Dachgestaltung

- 3.1.1. Dachform, FD = Flachdach

### 3.2. Einfriedungen

- 3.2.1. Einfriedungen sind als Metallgitterzäune und geschnittene Hecken bis 1,20 m zulässig.

### 3.3. Werbeanlagen und Automaten

- 3.3.1. Werbeanlagen sind nur am Gebäudeteil entlang der Königstraße zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 3.3.2. Werbeanlagen dürfen nur am Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 3.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben bis 0,6 m Höhe zulässig.
- 3.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 3.3.5. Automaten sind unzulässig.

### 3.4. Müllbehälter

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

## 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 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.

### 4.3. Freiflächengestaltung

Rechtzeitig nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen ist der Stadt ein unter den Vorhabenträgerinnen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Die Materialität der Wege- und Platzflächen beider Grundstücksteile sind aufeinander abzustimmen. Für den Platz zwischen Christuskirche und Gemeindehaus ist kein Asphalt zu wählen.

### 4.4. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden. Vor Baubeginn sind die zu befahrenden bzw. zu überbauende Flächen von einer qualifizierten Fachperson auf das Vorkommen von Reptilien zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind die Tiere einzufangen und in geeignete Ersatzlebensräume zu bringen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Maßnahme 1: Anbringen von 10 Fledermauskästen im Plangebiet bzw. der nahen Umgebung

Maßnahme 2: Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten (01.November bis 28. Februar)

Maßnahme 3: Anbringen von insges. 8 Vogelnistkästen im Plangebiet bzw. der nahen Umgebung

Maßnahme 4: Pflanzung einer naturnahen Hecke