

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße 200"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
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.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
- Geschäfts- und Büronutzungen
- nicht störende Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte

1.1.3. 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. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlage von Stellplätzen sowie für Zugänge und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK = 500,50** Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

1.4.1.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Bei der Überbauung ab dem 1. Obergeschoss entlang der Söflinger Straße und deren Seitenstraße muss die Auskragung / Überbauung mit einer lichten Höhe von mind. 3,0 m über dem Niveau des Gehwegs ausgebildet werden.

1.4.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

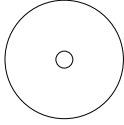
- 1.5.1.  private Stellplätze

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

- 1.6.1.  öffentlicher Gehweg

- 1.6.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- 1.7.1.  An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden.

1.7.2. Artenliste 1 - Bäume


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

1.7.3. Artenliste 2 - Sträucher


Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 1.7.4. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

- 1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

- 1.8.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.8.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.9. 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

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,7 m zulässig.

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

2.3.5. 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 Verichtung 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 Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

3.3. Straßenraumaufteilung Söflinger Straße (Seitenstraße)



öffentliche Parkplätze