

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sedanstraße – Magirusstraße“

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS

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)
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)
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
LANDESBAUORDNUNG (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416)

### 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)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, jedoch in Art und Umfang nur nach Vorgabe des Durchführungsvertrags
- Anlagen für Verwaltungen sowie soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke

1.1.1.2 Die unter § 6 Abs. 2 Punkt 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen hierbei die Flurstücke 1700/4, 1700/7 und 1700/8 als Einheit betrachtet werden, d.h. innerhalb von Flurstücken ist diese Überschreitung unbegrenzt zulässig, solange die Grundflächen aller betroffenen baulichen Anlagen einen Anteil von 0,8 der Summe der drei Flurstücksflächen nicht überschreitet.

1.2.2 z.B. **505,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dächern unabhängig von den Höchstgrenzen der Gebäudoberkanten zulässig. Sie müssen von den Dachrändern jeweils einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

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

**a** abweichende Bauweise  
Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig.

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2  Baugrenze, Überbauung ab 2. OG

1.4.3 Am Neubau an der Magirusstraße dürfen untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone, die Baugrenze um 1,5 m überragen, wenn sie nicht breiter als 6 m sind. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze von Nachbargrundstücken einhalten.

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

 **TGa** Umgrenzung von Flächen für unter der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen und Kellerräume

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

1.6.1  öffentlicher Gehweg

1.6.2



Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

## 1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden.

1.7.2

Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.7.3

Die Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

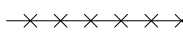
## 1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.8.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2



Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen

1.8.3

z.B. × 486,35

Bestandshöhen in Metern ü. NN im neuen System

1.8.4

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.9 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
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 Freiflächen**

- 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

## **2.3 Werbeanlagen**

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder 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 zulässig mit der maximalen Höhe von 0,7 m.
- 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.

## **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 oder 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 Freiflächengestaltung**

Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

### **3.3 Hinweis zur Denkmalpflege**

Aus dem Bereich Moltkestraße / Wörthstraße sind vorgeschichtliche Besiedlungszeugnisse der Eisenzeit bekannt (Verzeichnis arch. KD Ulm Nr. 3). Daher ist die archäologische Denkmalpflege zur Abstimmung einer archäologischen Begleitung 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten.

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.

### **3.4 Munitionslasten**

Im Geltungsbereich können Munitionslasten 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.

### **3.5 Sanierungsgebiet „Weststadt II“**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Weststadt II“.