

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Torstraße - Hinter der Mauer"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 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. **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.1.4. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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. **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage/Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. II+D** Zahl der Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss (Oberstes Geschoss)

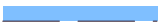
1.2.3. **z.B. OK = 500,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. FH= 498,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut 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. **o** offene Bauweise


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

1.4.1.  Baugrenzen

1.4.1.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auskragende Balkone entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Tiefe von 0,6 m zulässig.


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

1.5.1.  Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen und Kellerräumen

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.6.2.  öffentlicher Gehweg

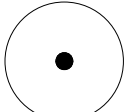
1.6.3.  öffentliche Parkfläche

1.6.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.7. FLÄCHE FÜR GEHRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

1.8.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.8.2. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.3. Artenliste 1 - Bäume



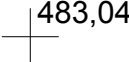
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia pallida - Kaiserlinde
Tilia patyphyllos - Sommerlinde

1.8.4. 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

- 1.8.5. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- 1.8.6. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

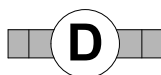
1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Kulturdenkmal (§ 2 i. V. m. § 8 DSchG BW)
- Mauer des engeren Klosterbereiches

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

3.1. Dachgestaltung

- 3.1.1. **FD** Flachdach
- 3.1.2. **SD 50°** Satteldach mit einer Dachneigung von 50°
- 3.1.3. Die Dachdeckung ist entweder als Biberschwanzdeckung oder wahlweise aus flachen, nicht profilierten Dachsteinen in ziegelrot oder rotbraun herzustellen.
- 3.1.4. Mit Dachgauben ist zum Ortgang einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Zwischen der Unterkante der Gauben und der Traufkante ist die Dachdeckung durchzuführen.
- 3.1.5. Dachflächenfenster sind nur als untergeordnete Einzelfenster innerhalb der Dachfläche zulässig.
- 3.1.6. Haustechnische Anlagen sind auf den Dächern unzulässig.

3.2. Fassadengestaltung

- 3.2.1. Die Oberflächen der Fassaden sind in Putz, Fensterprofile entweder in Holz oder Metall auszuführen

3.3. Freiflächen / Einfriedungen

- 3.3.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.
- 3.3.2. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel, oder als geschnittene Hecken zulässig.

3.4. Müllbehälter

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

4. HINWEISE

4.1.



Bereich außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans

4.2. 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.

4.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Baggersondagen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen durchzuführen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden. Vor Baubeginn ist ein abschließender Kontrollgang der Flächen vorzunehmen. Die artenschutzrelevanten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.