

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wörthstraße 11 - 13", Stadtteil Westen

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 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 sowie
- Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe.

1.1.1.2. In Bereichen 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. **0,45** Grundflächenzahl

1.2.2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage/Kellerräume) sowie von Zugängen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **OK max = 496,50** absolute 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. **o** Offene Bauweise

1.3.2. **a** Abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen bauliche Anlagen zur südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.


1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

1.4.1. Baugrenzen

1.4.2. Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss

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

- 1.6.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- 1.7.1. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2. Artenliste 1 - Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Malus in Sorten	-	Zier-Äpfel in Sorten
Prunus avium 'Plena'	-	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus in Sorten	-	Zier-Kirschen in Sorten
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus x intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

1.7.3. Artenliste 2 - Sträucher

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Malus in Sorten	-	Zier-Äpfel in Sorten
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa-Arten	-	Wild-Rosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball


1.7.4. Artenliste 3 - Gehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde


- 1.7.5. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und der Bereiche für Anlagen zur Nutzung solarer Energie extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

- 1.7.6. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und mit Baum- und Straucharten der Artenlisten 1 bis 3 zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm.

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

- 1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

- 1.8.3.  Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Gebäudehöchstgrenzen

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	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Dachform	Bauweise	

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. FD Flachdach

2.1.2. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie sind mind. 2 m von der Attika nach innen versetzt aufzustellen. Die Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudeoberkante OK um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.

2.2.2. Einfriedungen sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune ohne Sockel oder als geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

2.3. Müllbehälter

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

2.4. Abstandsflächen

2.4.1. Innerhalb des Geltungsbereichs können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu den Bestandsgebäudem im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen zu den Baugrenzen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1.



Bereich außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans

3.2. 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 Ver-nichtung 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.

3.3. 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.

3.4. Hinweis zu Altlasten und Kampfmitteln

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Deshalb wird empfohlen, vor Baubeginn eine Luftbildanalyse des Plangebietes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

3.5. Gebäudegestaltung

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

3.6. 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.