

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zinglerstraße - Promenade"


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 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
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.  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Sonstige Wohnungen sind nur oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

1.1.3. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **OK max. 498,0 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig.

1.3.3. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden die Abstandsflächen zum Grundstück Fl.-Nr. 521 auf 2,50 m und zum Grundstück Fl.-Nr. 522 auf 3,00 m reduziert.


1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

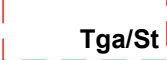
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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


1.5.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.5.2.  Umgrenzung von Flächen zur Tiefgarage und Stellplätzen

1.5.3.  Zufahrt

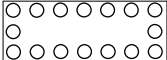
1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.6.1.1. Artenliste 1

Acer platanoides 'Colnnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Tilla cordata 'Erecta'	Winterlinde, säulenförmig
Fagus silvatica 'Damyk'	Rotbuche, säulenförmig


1.6.2.  Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen, Aufenthaltsmöglichkeiten mit Sitzplätzen können geschaffen werden.


1.6.2.1. Artenliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Hasel

1.6.3. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.7.2.  z. B. 480,09 m bestehende Höhen über NN (im neuen System)

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform

2.1.2. **FD** = Flachdach

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Vor Ausführung ist eine genaue Festlegung bzgl. der Fassade in Form einer Bemusterung mit der Stadt Ulm abzustimmen. Die Fassade muss eine helle Farbe erhalten.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten.

2.3.3. Die Werbeanlage darf max. bis zur Brüstung des 1. OG befestigt werden. Es ist ein gesonderter Bauantrag bzgl. der Werbeanlage bei der Stadt Ulm einzureichen.

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

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.2. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnissgabe ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.