

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Olgastraße 110", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
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. **WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2. Ab dem 2. Obergeschoss sind zwingend Wohnungen herzustellen.

1.1.1.3. Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.4. Nicht zulässig sind Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.1.1.5. 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. **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Grundflächen von Parkgaragen sowie von Zugängen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK max = 495,20 m** Absolute Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **a** Abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise ist das geplante Gebäude unmittelbar an das Bestandsgebäude Olgastraße 110, Flst. Nr. 419, anzubauen. Zum Nachbargrundstück Olgastraße 114, Flst. Nr. 418/1, sind mit dem geplanten Gebäude Grenzabstände von mindestens 2,50 m einzuhalten.

1.3.1.2. Aus dem Boden herausragende Parkgaragen dürfen entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung ohne Grenzabstände 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

1.4.3. Balkone, Loggien sowie Treppenanlagen dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschreiten.

## 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Öffentlicher Fußweg

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Parkgarage

 Fläche für Parkgaragen

## 1.6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)

1.6.1. Die Flachdächer der Gebäude sowie die Garage sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

## 1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

1.7.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.8. 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

### 2.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Nicht als Wege- oder Terrassenflächen genutzte Bereiche sind zu bepflanzen.

2.2.2. Einfriedungen entlang der Heimstraße sind aus Sockeln und Pfeilern mit Stabgeländerfüllungen herzustellen und zu hinterpflanzen. Im Übrigen sind Einfriedungen als hinterpflanzte Metallgitterzäune oder als geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

2.2.3. Rechtzeitig nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen ist der Stadt Ulm vom Vorhabenträger ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen.

### **2.3. Müllbehälter**

2.3.1. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Eine offene Unterbringung ist unzulässig.

### **2.4. Abstandsflächen**

2.4.1. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den östlich angrenzenden Grundstücken Olgastraße 114, Flst. Nr. 418/1 und Heimstraße 5, Flst.Nr. 418, entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

## **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.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und 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**

Im Untergrund können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zur Beurteilung des Erhaltungszustandes der Überreste der Steigbastion „Mittleck“ muss eine Baggersondierung durchgeführt werden. Der Bodenaushub hat nach Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt, um mögliche Baustrukturen des Bastionsbaus freizulegen.
- Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss beurteilt werden, wie mit den erhaltenen Strukturen weiter zu verfahren ist. Ggf. ist eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

### **3.3. Hinweis zu Kampfmitteln und Altlasten**

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.

Wird im Zusammenhang mit den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Antragstellerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde informieren, damit die in einem solchen Fall erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.

### **3.4. Gebäudegestaltung**

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