

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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 Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung 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

1.1.1.  Vorhabenfläche

1.1.1.1 Innerhalb der Vorhabenfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen
- Büronutzungen
- Pflegeeinrichtungen
- Veranstaltungsräume
- Betreutes Wohnen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen
- Wohngruppen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen
- sowie ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen

1.1.2. Es 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. **z.B. 0,6** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK= 550,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. FH= 559,0** 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. **a** abweichende Bauweise


1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenzen EG

1.4.2. Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

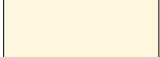
1.5.1.  Umgrenzung für Flächen von privaten Stellplätzen


1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1.  Hauptfirstrichtung


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

1.7.1. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen und der Grünflächen kann an die örtliche Situation angepasst werden.

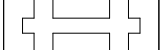
1.7.1.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.1.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Stellplätze

1.7.1.3.  öffentlicher Gehweg

1.7.1.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Anlieferzone


1.8. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


1.8.1.  Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) sowie der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm

1.9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


1.9.1.  öffentliche Grünflächen

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

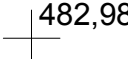
1.10.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.10.2.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14cm). Die durch Planzeichen festgesetzte Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.11.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.11.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

-	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.1.1. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).

2.1.2. **SD z.B. 48°-52°** Satteldach mit einer Dachneigung von 48° bis 52°.

2.1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Detaillierte Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1. Gebäudegestaltung

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

3.2. 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.

3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.