

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Moltkestraße 20"

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 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. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **970 m²** maximal zulässige Grundfläche

1.2.1.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss inkl. Kellerräume und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von max. 1670 m² zulässig.

1.2.2. **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

1.2.3.1. Als Ausnahme können die max. zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 10 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 1,75 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Zudem ist allseitig eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baulinie

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

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage

1.5.2.  Stellplätze für öffentliche Einrichtungen

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Geh- und Radweg

1.6.3.  Ein- / Ausfahrt Tiefgarage

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  zu pflanzende Bäume, Baumart ist mit der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, abzustimmen.

1.7.2.  zu erhaltender Baum




1.7.3.  zu entfernende Bäume

1.7.4. Die Überdeckung der Tiefgarage muss mind. 40 cm betragen, um Pflanzungen mit ausreichendem Pflanzsubstrat zu ermöglichen. Die Gestaltung hat entsprechend dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach 4.1 zu erfolgen.

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Terrassen und Wege sind, soweit technisch möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Plattenbelägen, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Das Oberflächenwasser ist im Substrataufbau zurückzuhalten und zeitverzögert in die Kanalisation zu leiten. Ausgenommen hiervon ist die zulässige Versiegelung der TG-Ein-/Ausfahrt.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
(Geschossigkeit/Gebäudehöhen § 16 Abs. 4 BauNVO)
- 1.9.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
max.Größe der baulichen Anlagen	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach, extensiv begrünt
- 2.1.2. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

2.2. NUTZUNG VON SONNENENERGIE

- 2.2.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,75 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.4.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können nach allen Seiten entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben reduziert werden.

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

3.1. SANIERUNGSGEBIET

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

4. HINWEISE

4.1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Der Vorhabenträger hat in Zusammenarbeit mit der Stadt einen Freiflächen-gestaltungsplan zu erstellen und die privaten Flächen dem Gesamtkonzept anzupassen.

4.2. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN

(§ 44 BNatSchG)

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

4.3. 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.

4.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

(§ 20 DSchG)

Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, auffällige Bodenverfärbungen und insbesondere Hölzer) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84,1 Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie zu melden (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, 07735/93777-123 bzw. 07735/93777-0) und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.