

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gartenstraße 20", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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. 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. 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 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss
- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen

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 festgesetzte Grundflächenzahl darf für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 498,70 Oberkante 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 a abweichende Bauweise

1.3.1.1 Die abweichende Bauweise wird als Grenzbebauung definiert, wobei im Bereich des südlichen Baukörpers (entlang Gartenstraße) folgende Abstandsflächen einzuhalten sind: zur östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3,50 m und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3,00 m.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1 Baugrenze

1.4.1.1 Balkone oder Loggien sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (ST) und Tiefgaragen (TG): Die Stellplätze sind auf den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan abzustimmen und können von der dargestellten Lage abweichen.

1.5.2 Ausnahmsweise zulässig ist das Errichten einer Doppelgarage auf den Flächen für Stellplätze als Ersatz für die Garage auf Flst.-Nr. 588/6.

1.5.3  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

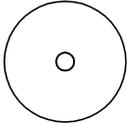
1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1  Anpflanzung von Bäumen:
Die Baumstandorte sind auf den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan abzustimmen und können von der dargestellten Lage abweichen.
Der Aufbau des durchwurzelbaren Pflanzsubstrats im Bereich der Baumstandorte muss mind. 60 cm betragen.

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 mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflastersteinen, Pflaster in Split etc.) zu versehen.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.9.1 Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987, zu bemessen. Die VDI-Richtlinie ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.
- 1.9.2 Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.
- 1.9.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2  Aufgehobene Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- 1.10.3  Geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- 1.10.4  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.5  Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
- 1.10.6 z.B.  **477,56** Bestandshöhen in Meter über NN im neuen System
- 1.10.7 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 FD Flachdach

2.1.1.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

2.1.2 Die Tiefgarage ist außerhalb von befestigten Erschließungs- und Freiflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

2.3 MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese 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 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

3.2 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

- 3.3 DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)
Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Rückbau bestehender Kellerräume, Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Keller, Schächte, Leitungen, etc.) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und müssen abhängig von der Lage der einzelnen Eingriffe gegebenenfalls vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem LAD mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.
- 3.4 HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet liegt im HQextrem-Bereich. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sollen Beachtung finden. Die Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.
- 3.5 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.
- 3.6 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.7 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN
Durch die Firma ACCON wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Das Gutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 3.8 ALTSTANDORT "Bleichstraße 1 "
Das Plangebiet ist im Bereich der Flurstücke Flst.-Nrn. 588, 588/7, 588/8, 588/9 als Altstandort "Bleichstraße 1 " im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet. Aushubmaßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen. Nach Aushubmaßnahmen ist ein Dokumentationsbericht der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.