

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wengengasse 21-25", Stadtteil Mitte

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 LANDESBBAUORDNUNG (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

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, gesundheitliche und sportliche 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 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 FH= z.B. 502,80 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System)
als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3 TH= z.B. 494,70 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 OK= z.B. 481,60 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 g geschlossene Bauweise

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2  Überbauung öffentlicher Flächen ab dem 1. Obergeschoss

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1  Firstrichtung

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

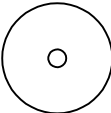
1.6.1  Pergola

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

1.7.1  öffentlicher Gehweg


1.7.2  Ein- und Ausfahrtsbereich Garagenanlage

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)


1.8.1  Anpflanzung von Bäumen:
Die Baumstandorte können von der dargestellten Lage abweichen.
Der Aufbau des durchwurzelbaren Pflanzsubstrats im Bereich der Baumstandorte muss mind. 60 cm betragen.

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2  Abgrenzung der beiden Vorhabenbereiche Eins und Zwei

1.9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9.4 z.B.  477,75 Bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN

1.9.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie die Durchführungsverträge sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.10.1  Bestandsgebäude

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 SD z.B. 59° Satteldach mit einer Dachneigung bis 59 Grad

2.1.1.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.1.2 FD Flachdach

2.1.2.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen- und Wegeflächen sowie Oberlichtern extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.2.5 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 im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

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

3.2 DENKMALPFLEGE (§ 20 DSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 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.

3.4 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden umfassend in den Durchführungsverträgen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.