

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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. **MK 1** Kerngebiet 1 (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Studentenwohnungen
- Wohnungen für betreutes Wohnen

1.1.2. **MK 2** Kerngebiet 2 (§ 7 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Wohnungen für betreutes Wohnen

1.1.3. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.5. 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. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **OK= 499,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen 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)

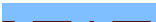
1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

1.3.2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne einen seitlichen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 521/10 zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

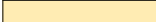
1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.1. Fluchttreppen, außenliegende Erschließungstreppen sowie Stützmauern sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Verkehrsflächen

1.6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.6.1.  Erhalt von Bäumen

1.6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN


Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind gemäß der artenschutzfachlichen Stellungnahme des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze bzw. Fledermausquartiere vor Brutzeitbeginn zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.


V2: Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Die Entkernung bzw. der Umbau von Gebäuden ist ebenfalls zu begleiten, da nicht alle Dachbereiche einsehbar waren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden im Zuge der Baubegleitung regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere nachgewiesen, sind ggf. Ersatz-Quartiere auf der Vorhabensfläche bzw. im direkten Umfeld herzustellen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraumes muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V3: Erhalt des großen Baumes (Eiche) im Osten der Fläche

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.7.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

1.7.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.8. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	-	

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

2.1. **Dachgestaltung**

2.1.1. **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

2.2. **Werbeanlagen**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.

2.2.2. 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. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

2.4. **Freiflächengestaltung**

2.4.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.5. **Abstandsflächen**

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

3.1. BAUDENKMAL

3.1.1.



Baudenkmal - Gartenhaus, zweigeschossiger Putzbau auf etwa quadratischem Grundriss

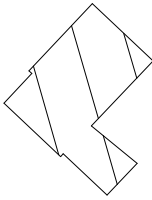
4. HINWEISE

4.1.



z. B. 480,09 m bestehende Höhen über NN (im neuen System)

4.2.



bestehende Bebauung

4.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4.4. 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 Ver-nichtung 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.