

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

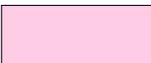
1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.2.  Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.2.1. Zulässig sind:
- Kirchengebäude
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(Gemeindehaus mit Pfarrbüro, KiTa und Veranstaltungsräumen)

1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK = 496,35 m** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Dachaufbauten und Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Lichtschächte, Geräteschuppen, etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

1.6.1.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

1.7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  Private Grünfläche

1.8. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.8.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortheimische Laubbaumarten der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen. Bindung der zu pflanzenden Bäume mittels Dreiflock und 5-jährige Entwicklungspflege.

1.8.1.1. Artenliste 1 - Bäume
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Tilia cordata

Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Sommer-Linde
Winter-Linde

1.8.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Laubbäumen der Artenliste 2 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm vorzunehmen. Bindung mittels Dreiflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeanpassung von der Lage in der Planzeichnung abweichen.

1.8.2.1. Artenliste 2 - Bäume
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Prunus avium 'Plena'
Malus spec.
Prunus spec.
Sorbus x intermedia

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Purpur-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Gefüllte Vogel-Kirsche
Zieräpfel in Sorten
Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten
Schwedische Mehlbeere

1.8.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Auflagenstärke von mind 40 cm aufweisen.

1.8.4. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen und Loggien extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

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

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind 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 Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- V2: Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.11.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.11.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,4	o

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.

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 oder einzuhausen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.4.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Gehölzen anzulegen.

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

2.5. EINFRIEDUNGEN

2.5.1. Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.6. ABSTANDSFLÄCHEN

2.6.1. $0,2$ Wert der Abstandsflächenreduzierung (0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
▼

2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb des Flurstücks 1740 und zu den Flurstücken 1726/8 (Blücherstraße 19), 1726/18 (Blücherstraße 18), 1726/19 (Blücherstraße 16) und 1739/5 (Elisabethenstraße 35) auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  neuer Anbau "Sakristei"
entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 3.4. z.B.  480.41 Bestandshöhen in Meter ü. NN

3.5. LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

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

3.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 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.

3.7. 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.