

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)"

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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m.W.vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG BW (LBO-BW)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2. Die unter § 4 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. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss bis zu einem Wert von max. 0,8 zulässig.

1.2.3. **z.B.OK = 501,00 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen 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 1,50 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 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Die Baugrenze nach Süden kann um max. 2,0 m auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite mit untergeordneten Bauteilen (Terrassenüberdachungen, Balkone) überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 31 Abs. 1 BauGB). Eine Überschreitung im Bereich der Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 1763/11 und Fl.Nr. 1764/6 und der reduzierten Abstandsfläche innerhalb des Plangebietes ist nicht zulässig.

1.4.2.  Baugrenze, Bebauung im Erdgeschoss

1.4.3. Bauliche Anlagen für Zugänge zur Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

1.5. GARAGENGESCHOSS MIT EIN-/AUSFAHRT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Ein- / Ausfahrt zum Garagengeschoss

1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1.



An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.6.1.1. Artenliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior Westho's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

1.6.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zugänge und Zufahrten, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgelegten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.6.2. Begrünung der Garagendecke:

Die oberirdischen Bereiche von Flächen der Garage sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen.

1.6.2.1. Je angefangene 200 m² oberirdische Freifläche über der Garage ist ein kleinkroniger Baum der Artenliste 2 zu pflanzen.

1.6.2.2. Artenliste 2, kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn

1.6.3. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.

1.6.4. Private Freiflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit den öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich zu gestalten.

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.7.3.  ^{485.07} Höhen in Meter ü. NN im neuen System.

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** = Flachdach

2.2. Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 LBO - BW

2.2.1. Die Tiefen der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können bis auf mindestens 5,0 m reduziert werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei nicht überschritten werden.

2.2.2. Die Tiefen der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 1763/11 und Fl.Nr. 1764/6 können bis auf mindestens 5,0 m reduziert werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei nicht überschritten werden.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

2.4. Einfriedungen

2.4.1. Einfriedungen sind zur Sedanstraße nicht zulässig.

2.5. Müllbehälter

2.5.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1. 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.

3.2. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnissgabe ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.