

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13"

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 - BW) | 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. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

1.1.1.2. Im 5. Obergeschoss wird Wohnen als zwingend festgesetzt.

1.1.1.3. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

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

1.1.1.4. Ausnahmsweise zulässig sind Spielhallen und Wettbüros, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO).

1.1.1.5. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.6. 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. **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 499,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

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.  Baugrenze im Erdgeschoss


1.4.2.1. Lichtschächte 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.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

1.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen der Gebäudehöhen

1.6.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.7. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|-----------|------------|
| MK | 1,0 |
| g | - |

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Art der baul. Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
| Bauweise | - |

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und der Flächen für Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

2.1.3. Auf dem Dach sind Photovoltaikanlagen zulässig. Sie dürfen am höchsten Punkt die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

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. Ausnahmsweise zulässig sind einzelne Signets im Bereich des 1. Obergeschosses als Hinweis auf die Nutzung des Erdgeschosses nach Maßgabe des Durchführungsvertrages.

2.2.3. 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 das Gebäude zu integrieren.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

2.4.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Flurstück Nr. 281/3 zum Gebäude Bahnhofstraße 17 reduziert werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. PRÜFFALL-FLÄCHE STADT ULM

Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffall-Fläche Stadt Ulm. Zwischen 1216 und 1231 schenkte Markgraf Hermann von Baden sein Grundeigentum in Ulm den Brüdern des Deutschen Hospitals in Jerusalem; Zunächst noch außerhalb der Stadt gelegen, wurde das Areal im Zuge der Stadterweiterung des 14. Jh. in den Bering einbezogen. Die der hl. Elisabeth geweihte Kirche wird erstmals 1274 urkundlich erwähnt. Die Kirche hat man 1700 grundlegend renoviert. Nach dem Abbruch der alten Kommende hat der Baumeister Franz Keller zwischen 1718 und 1724 einen vollständigen Neubau aufgeführt. 1802 wurde die Kommende aufgehoben. In den Gebäuden hat man ein Militärlazarett eingerichtet. Später diente der Komplex als Sitz der obersten Militärbehörde, der Kreisregierung und der Finanzkammer, dann auch als Artilleriekaserne und zuletzt war hier der Sitz des Reichsfinanzamts. Die Kirche hat man 1818 wegen Baufälligkeit abgebrochen. Das 1944 beschädigte so genannte Deutschhaus wurde, obwohl weitgehend erhalten geblieben, 1950 gesprengt.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden -Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG- zu rechnen.

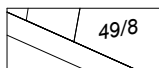
4. HINWEISE

4.1.



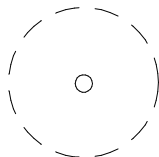
bestehende Bebauung

4.2.



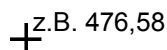
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.



Bestandsbäume

4.4.



Bestandshöhen in Meter ü. NN (im neuen System)

4.5.

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. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden.

4.6.

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.