

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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 LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
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 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO



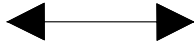

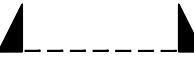
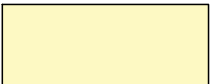

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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,
- 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,
- Tankstellen.

##### 1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin 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 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 FH= z.B. 504,00 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3 TH= z.B. 495,70 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 OK= z.B. 500,55 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden.
- 1.3 BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 g geschlossene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Balkone) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 1.4.3  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 TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1  Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
- 1.6.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1  öffentlicher Gehweg
- 1.7.2  Verkehrsfläche

## 1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2  Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.9.3 z.B.  **476,81** Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.9.4 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag 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 ABSTANDSFLÄCHEN  
(§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der westlichen Fassadenseite zum Flurstück Nr. 131/3 hin bis auf einen Wert von 0,16 und an der nördlichen Fassadenseite zum Flurstück Nr. 132/2 hin bis auf einen Wert von 0,13 reduziert werden.

## 2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 SD z.B. 52° Satteldach mit einer Dachneigung bis 52 Grad

2.2.1.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Darstellungen (Dimensionierung, Höhe, etc.) des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.2.2 FD Flachdach

2.2.2.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassenflächen extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

## 2.3 WERBEANLAGEN

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.3.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.3.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

## 2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 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 und 27 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 die Vorhabenträgerin finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörde 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 UMSpannWERK "HEIGELESHOF" DER SWU

Westlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 131/2 befindet sich das Umspannwerk "Heigeleshof" der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, von dem Schallemissionen ausgehen können. Es gelten die Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

#### 3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### 3.5 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.