

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Stadtteil Safranberg

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 LANDESBAUORDNUNG (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. **GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,9** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 23,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Leimgrubenwegs, gemessen in der Mitte der zur Verkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,0 m auf einer Fläche von max. 30 % (bezogen auf die gesamten Dachflächen) überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten. Des weiteren darf die festgesetzte Gebäudehöhe für Absturzsicherungen (Geländer) um 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe von OK=6,0 m sind mit Ausnahme von Absturzsicherungen (Geländer) nicht zulässig.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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


1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  **Baugrenze TG** Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.


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

1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

1.5.2.  **St** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplätze

1.5.3.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

1.6. MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Leitungsrecht zugunsten der FUG

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


1.7.1. 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.


1.7.2. Flachdächer im Bereich der OK 23,50 m sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachaufbauten und PV-Anlagen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Die anderen Flachdachbereiche können begrünt werden.

1.8. ARTENSCHUTZ

1.8.1. Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):
Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

GE(e)	-
0,9	a
-	FD

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	
-	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

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 Bäumen und Sträuchern anzulegen.

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

2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

2.5.1. $0,12$ Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,12 der anrechenbaren Wandhöhe H)


2.5.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zum Flurstück Nr. 951 entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,12 der anrechenbaren Wandhöhe (0,12 H).

2.6. Nutzung von Sonnenenergie

2.6.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern generell zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Aussenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3.  geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

3.4. 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.

3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

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.

3.6. ALTSTANDORTE

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altstandorte AS 03339 (Heidenheimer Straße 55) und AS 03483 (Leimgrubenweg 4)

Auf der Grundstücken wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde vor diesem Hintergrund auf Beweisniveau 1 mit „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.