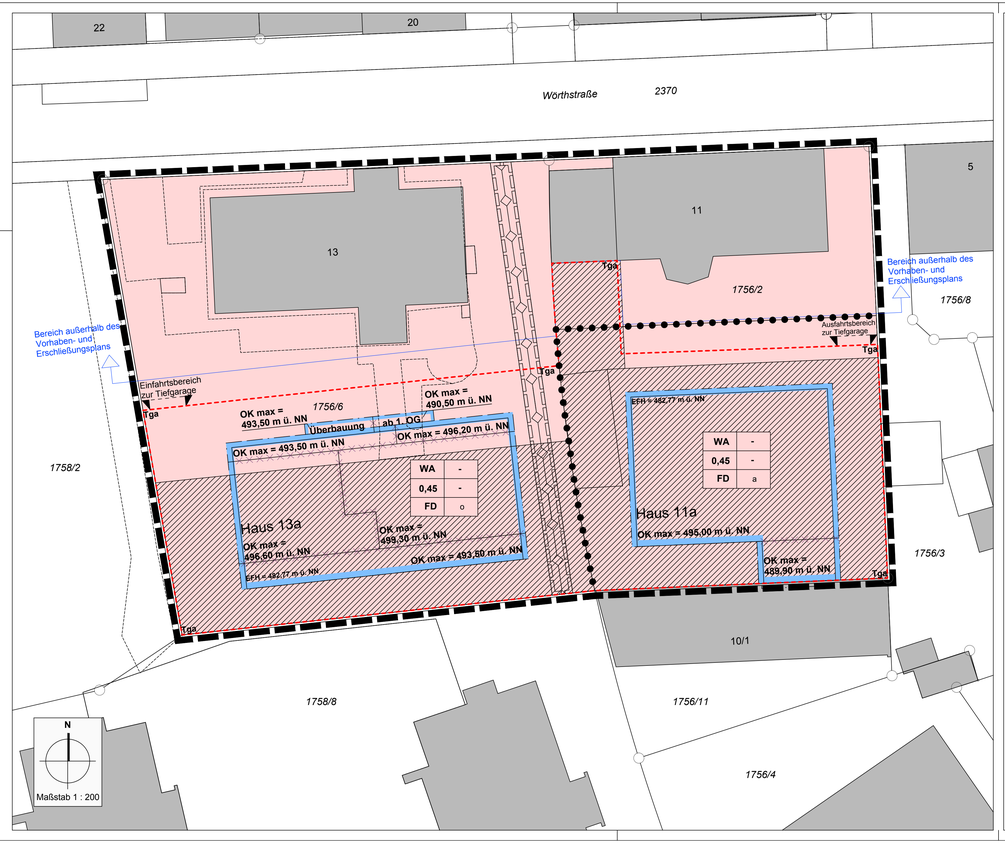


Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wörthstraße 11 - 13", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 sowie
- Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe.

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.3. In Bereichen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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. **0,45** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage/Kellerräume) sowie von Zugängen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK max = 495,00 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **o** Offene Bauweise

1.3.2. **a** Abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen bauliche Anlagen zur südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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

1.4.1. Baugrenzen

1.4.2. Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss

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

1.5.1. **Tga** Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen und Kellerräumen

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

1.6.1. Ein- und Ausfahrtsbereich

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

1.7.1. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2. Artenliste 1 - Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus columa	-	Baum-Hasel
Malus in Sorten	-	Zier-Apfel in Sorten
Prunus avium 'Plena'	-	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus in Sorten	-	Zier-Kirschen in Sorten
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus x intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

1.7.3. Artenliste 2 - Sträucher

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Malus in Sorten	-	Zier-Äpfel in Sorten
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa-Arten	-	Wild-Rosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

1.7.4. Artenliste 3 - Gehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

1.7.5. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und der Bereiche für Anlagen zur Nutzung solarer Energie extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.6 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und mit Baum- und Straucharten der Artenlisten 1 bis 3 zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm.

1.8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.8.1. Fernwärmeleitung der FUG Ulm

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

1.9.1. Leitungsrecht zugunsten der FUG Ulm

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.10.2. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

1.10.3. Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Gebäudehöchstgrenzen

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

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	
Grundflächenzahl	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Dachform	Bauweise	

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.2. Für das Haus 11a dürfen Aufzugüberfahrten die zulässige Gebäudehöhe (OK max.) um eine Höhe von maximal 1,20 m überschreiten.

2.1.3. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie sind mind. 2 m von der Attika nach innen versetzt aufzustellen. Die Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudeoberkante OK um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.

2.2.2. Einfriedungen sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune ohne Sockel oder als geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

2.2.3. An der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Tiefgarage die Errichtung einer Mauer mit einer Höhe bis zu 2,50 m zulässig.

2.3. Müllbehälter

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

2.4. Abstandsflächen

2.4.1. Innerhalb des Geltungsbereichs können die in § 5 (7) LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu den Bestandsgebäudem im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen zu den Baugrenzen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1. Bereich außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplans

3.2. 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 Verunichtung 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.

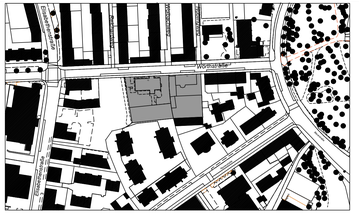
3.3. Hinweis zur Denkmalpflege
Die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Baggersondagen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen durchzuführen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4. Hinweis zu Altlasten und Kampfmitteln
Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Deshalb wird empfohlen, vor Baubeginn eine Luftbildanalyse des Plangebietes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Wird im Zusammenhang mit den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Antragstellerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde informieren, damit die in einem solchen Fall erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.

3.5. Gebäudegestaltung
Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

3.6. Freiflächengestaltung
Rechtzeitig nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen ist der Stadt ein unter den Vorhabenträgerinnen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit ihr einvernehmlich abzustimmen. Die Materialität der Wege- und Platzflächen beider Grundstücksteile sind aufeinander abzustimmen.



Übersichtsplan
Maßstab 1: 2.000

Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
143	93

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wörthstraße 11 - 13"

Maßstab M 1: 200

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 143 / 59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. V Ho 9170
Plan Nr. 143 / 63 gen. durch Minist. Erlass vom 04.10.1949 Nr. V Ho 5892

Gefertigt:
Ulm, den 09.10.2013
Büro für Stadtplanung Zint

Gez.: Zint

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 18.07.2013 Nr. 29

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 28.11.2013 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 06.12.2013 bis 10.01.2014

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 19.02.2014

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Feig

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 26.02.2014
Bürgermeisteramt

Gez.: Mann

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 27.02.2014 Nr. 9

In Kraft getreten am 27.02.2014
Ulm, den 27.02.2014
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jeschek

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet