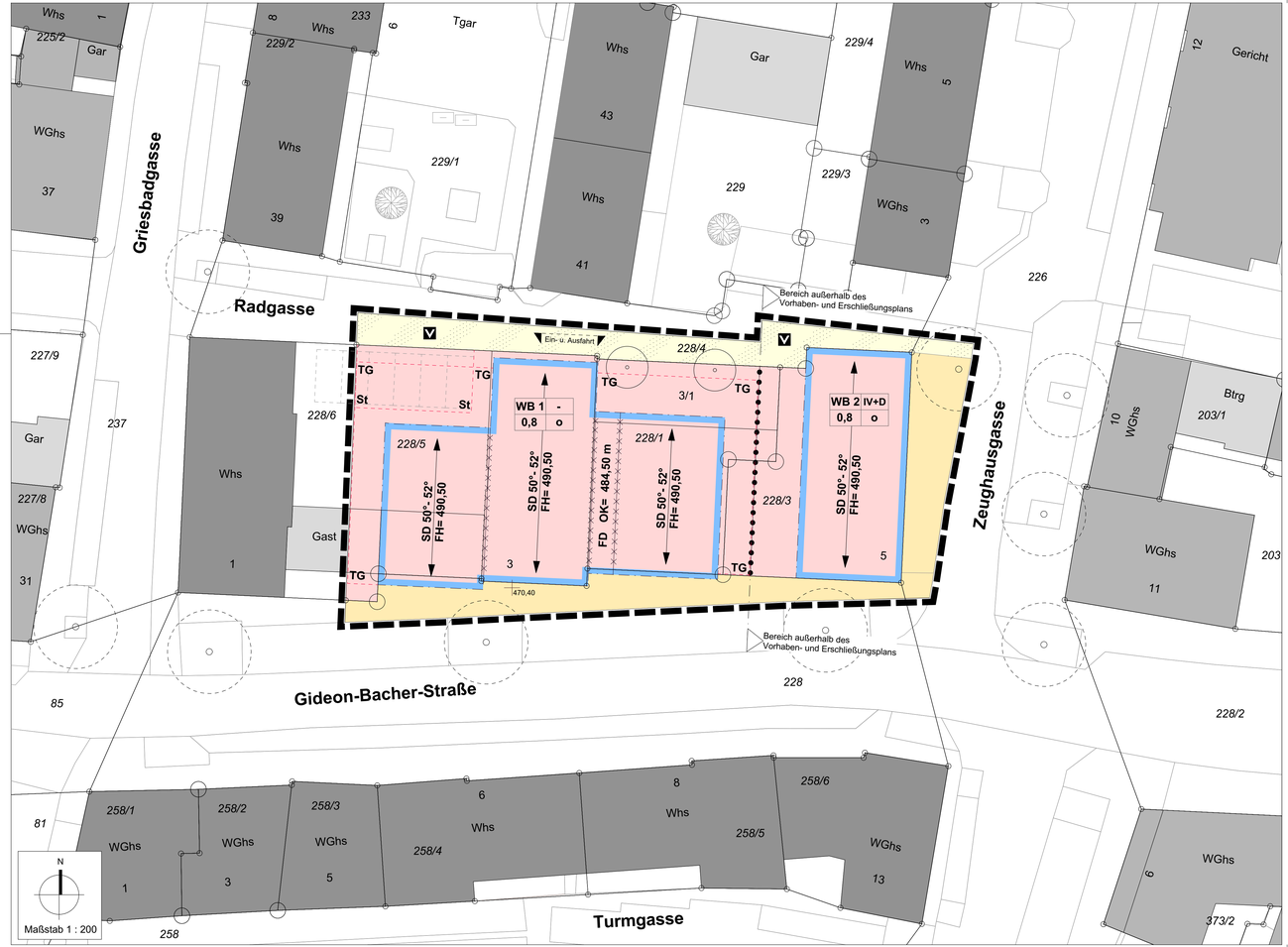

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gideon-Bacher-Straße 3-5", Stadtteil Mitte

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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. **WB 1 u. 2** Besonderes Wohngebiet 1 und 2 (§ 4a BauNVO)

1.1.1.1 Innerhalb des WB 1 und 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen zwingend ab dem 1. Obergeschoss (1. OG),
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.1.2. Im Erdgeschossbereich des WB 1 ist zur Gideon-Bacher-Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

1.1.1.3. Innerhalb des WB 1 und 2 sind folgende Vorhaben nicht zulässig:
- 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 sind.

1.1.1.4. Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.5. 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. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des WB 1 darf für Tiefgaragen, Stellplätze und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **FH= 490,50** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **OK= 484,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.

1.2.4. **IV+D** Zahl der Vollgeschosse (IV) + Dachgeschoss (D)

1.2.4.1. Das oberste Vollgeschoss (Dachgeschoss, D) muss im Dachraum liegen.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1. Baugrenzen

1.4.2. Im Bereich des WB 2 sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1. **St / TG** Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage (TG) und Stellplätze (St)

1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1. Hauptfirstrichtung

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

1.7.1. V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.2. öffentlicher Gehweg

1.7.3. Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1. Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

1.8.2. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8.3. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Vollgeschosszahlen

1.9.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Gebäudehöhen und Dachformen

1.9.4. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
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. **SD 50°- 52°** Satteldach mit einer Dachneigung von 50° bis 52°

2.1.3. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind außerhalb der Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.3.4. 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. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

2.5. Abstandsflächen

2.5.1. Für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m können im Bereich des WB 2 die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) bis zu einem Wert von 0,1 der Wandhöhe (0,1 H) unterschritten werden.

3. HINWEISE

3.1. Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.2. WGhs bestehende Bebauung

3.3. 228/1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4. z.B. 470,40 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.5. Hinweis zur Denkmalpflege
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 der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt Inventarisation) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6. Gebäudegestaltung
Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung im Bereich des WB 1 werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Übersichtsplan
Maßstab 1: 2500

Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
110.2	98

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gideon-Bacher-Straße 3-5"

Stand: 02.02.2018
Maßstab 1 : 200

Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 110.2/34 gen. durch Erlass des Minist. des Innern vom 19.09.1922 Nr. 2642
Plan Nr. 110.2/53 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 26.11.1955 Nr. I 5 Ho-2206-46-Ulm/9
Plan Nr. 110.2/83 in Kraft getreten am 05.01.1984

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Gez.: Häußler

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Jung

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 22.07.2017 und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 23.03.2018
Bürgermeisteramt

Gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses
in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 21.10.2017 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der
Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 24.03.2018
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
BauGB ausgelegt
vom 30.10.2017 bis 01.12.2017

In Kraft getreten am 24.03.2018
Ulm, den 26.03.2018
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
beschlossen am 21.03.2018

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet