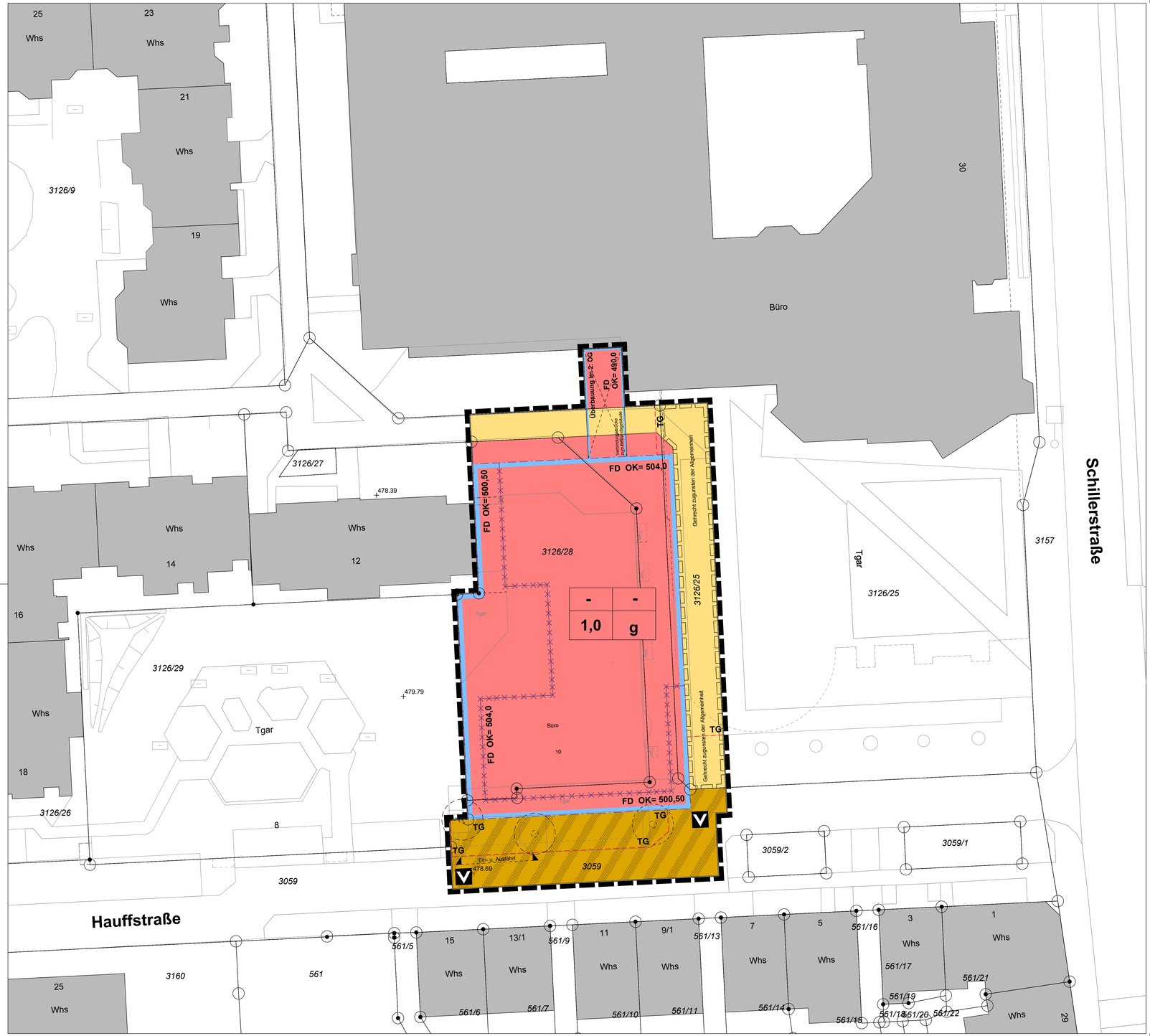


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hauffstraße 10 - Erweiterung Landratsamt", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt gändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt gändert 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

1.1.1. Fläche für Gemeinbedarf - Landratsamt

1.2.2.1. Ergänzend zu den Nutzungen des Landratsamts sind:
- Verwaltungs- und Büronutzungen
- Dienstleistungsnutzungen

zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **1,0** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK= 504,0** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Ausnahmsweise können die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf max. 2,0 m betragen, sie müssen mind. 2,0 m Abstand zur Attikainnenseite 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 2. Obergeschoss (Verbindungsbrücke zum Bestandsgebäude), Lichte Höhe über Oberkante Fußweg mind. 4,50 m

1.4.3. Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

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

1.6.1. **V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

1.6.2. Gehweg

1.6.3. Ein- und Ausfahrtsbereich

1.7. FLÄCHE FÜR GEHRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.8.3. 482,98 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

-	-
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.1.1. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen sowie im Bereich von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen, Solaranlagen) extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

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. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

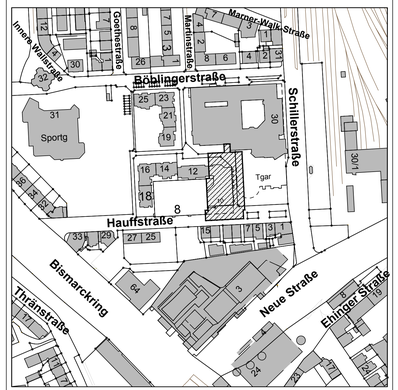
3. HINWEISE

3.1. Bäume im öffentlichen Raum die nicht erhalten werden können

3.2. **Hinweis zur Denkmalpflege**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3. **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.4. **Lage im Sanierungsgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".



Übersichtsplan
Maßstab 1: 2500

Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
142	42

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Bebauungsplan

"Hauffstraße 10 - Erweiterung Landratsamt"

Maßstab 1 : 200

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 142 / 36 in Kraft getreten am 03.07.1986

Gefertigt:
Ulm, den 30.12.2016
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Gez.: Häußler

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 06.10.2016 Nr. 40

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 06.10.2016 Nr. 40

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 14.10.2016 bis 18.11.2016

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 15.02.2017

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: i.V. Bernstein

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 17.02.2017
Bürgermeisteramt

Gez.: von Winning

Veröffentlichung in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 18.02.2017
und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am 18.02.2017
Ulm, den 18.02.2017
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet