

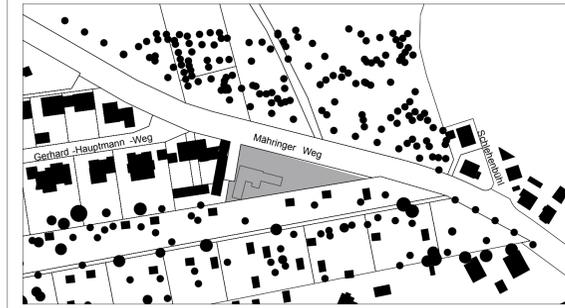
Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg 35"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 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)
 - 1.1.2 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 **0,4** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.
 - 1.2.3 **OK max. 10,00 m** Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 1.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m bzw. 13,00 m. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut, d.h. der Oberkante Attika (OK) des Gebäudes und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaummaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 511,05 m über N.N. festgesetzt. Abweichungen von 0,50 m sind zulässig.
 - 1.3 Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - 1.3.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaummaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf 511,05 m über N.N. festgesetzt. Abweichungen von 0,50 m sind zulässig.
 - 1.4 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 1.4.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.5 Nutzungsschablone**
 - 1.5.1

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
WA	-	-	-
0,4	o	-	-
FD	-	-	-
 - 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - 1.6.1 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - 1.7.1 **Tga/ St.** Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
 - 1.7.2 **Ein- bzw. Ausfahrtsbereich**
 - 1.8 Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
 - 1.8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Diese sind der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien.
 - 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1.9.1 Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten belegt ist hier: Zufahrt Garagen
 - 1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.10.1 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm gepflanzt werden. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
 - 1.10.2 Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Terrassen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie extensiv zu begrünen.
 - 1.10.3 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und mit Baum- und Strauchpflanzungen der Pflanzlisten 1 bis 3 zu begrünen.

- 1.10.4 Pflanzliste 1 - Bäume**
 Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 - 16
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Corylus colurna Baum-Hasel
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Prunus mahaleb Weichsel
 Quercus robur Stiel-Eiche
- 1.10.5 Pflanzliste 2 - Sträucher**
 Qualität: Str. 2 xv., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuss
 Carpinus betulus Hainbuche
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus laurocerasus Kirschlorbeer
 Rosa canina Hunds-Rose
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 1.10.6 Pflanzliste 3 - Gehölze für Schnitthecken**
 Caprinus betulus Hainbuche
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus laurocerasus Kirschlorbeer
- 1.11 Sonstige Festsetzungen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.11.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
 - 1.11.2 **Vorhaben- und Erschließungsplan** (§ 12 BauGB)
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - 1.12 Sonstige Planzeichen**
 - 1.12.1 **M0670** Standort für Fahrleitungsmast aus Planfeststellung Straßenbahnlinie 2
- 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN** (§74 LBO-BW)
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)
 - 2.1.1 **FD** Flachdach
 - 2.1.2 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Anlagen sind mind. 2,00 m von der Dachkante entfernt aufzustellen und dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Attika) um nicht mehr als 1,00 m überschreiten.
 - 2.1.3 Antennen- und Sat-Anlagen sind im Bereich der Fassade nicht zulässig.
 - 2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)
 - 2.2.1 Abfallbehälter
 Die offene Unterbringung von Abfallbehältern ist unzulässig. Sie sind in Gebäude oder bauliche Anlagen zu integrieren.
 - 2.2.2 Zufahrten und Stellplätze
 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
 - 2.2.3 Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune bis 1,20 m Höhe oder als Hecken zulässig.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 3.1 Planfeststellung Linie 2**
 Der Planbereich liegt an der Neubaustrasse der Straßenbahnlinie 2 „Theater - Wissenschaftsstadt“. Das Regierungspräsidium Tübingen führt auf Antrag der SWU Verkehr GmbH für die neue Straßenbahnlinie 2 in Ulm das Planfeststellungsverfahren durch. Geplant ist eine direkte und umsteigefreie Verbindung vom Science Park II über die Wissenschaftsstadt und die Universität, entlang des östlichen Eisesberges zum Theater, über die beiden Umsteigepunkte Hauptbahnhof und Eisinger Tor bis zum Schulzentrum Kultberg. Die Planung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
 - 3.2 Duldung von Stützbauwerke bei Straßenkörpern und Masten**
 Zur Befestigung des Straßenkörpers können in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt werden. Diese Stützbauwerke sind zu dichten. Ebenfalls sind die Fahrleitungsmasten oder Beleuchtungsmasten mit Einzelfundamenten versehen, die Teile von Privatgrundstücken dauerhaft inanspruchnehmen. Diese sind ebenfalls zu dichten und bei Bauplanungen zu berücksichtigen.
 - 3.3 Altlasten und Kampfmittel**
 In der überbaubaren Fläche des Plangebietes ist aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Tankstelle mit Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen. Werden bei den Ausbaurbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagereisen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Umweltamt der Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen. 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.
 - 3.4 Bodenschutz**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenschutt bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenschutt bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.



Übersichtsplan
 MAßSTAB 1:2.000

Planungsbereich

Planbereich	Plan-Nr.
151	46

Stadt Ulm
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Mähringer Weg 35"

MAßSTAB 1:200
 STAND: 20.03.2015

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 - Plan Nr. 151 / 36 genehmigt durch den Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 03.06.1966 Nr. | 5 Ho-2210-51-Ulm

gefertigt:
 Ulm, den 20.03.2015

Dipl. Ing. FH Lars Fischer
 Dipl. Ing. Franjo Ižojc
 Essinger Wohnbau GmbH
 Zum Weinschenkertor 2
 73457 Essingen

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 gez.: Feig

Öffentliche Bekanntmachung des
 Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die
 Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis
 vom 17.04.2014 Nr. 16

Als Satzung ausgearbeitet
 Ulm, den 11.05.2015
 Bürgermeisteramt
 gez.: Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung des
 Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die
 Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis
 vom 09.10.2014 Nr. 41

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm
 und den Alb-Donau-Kreis
 vom 15.05.2015 Nr. 20

Als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt
 vom 21.10.2014 bis 21.11.2014

In Kraft getreten am 15.05.2015
 Ulm, den 15.05.2015
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 gez.: Jescheck

Als Satzung gemäß § 10 BauGB und als Satzung
 gemäß § 47 LBO vom Gemeinderat beschlossen
 am 06.05.2015

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrens-
 vorschriften wurden beachtet.