

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Kässbohrerstraße 18 + 20“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

Table with 2 columns: Gesetzliche Grundlagen (e.g., DAS BAUGESETZBUCH, DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) and In der Fassung der Bekanntmachung...

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. MI Mischgebiet 1 und 2 (§ 6 BauNVO)
1.1.2. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften...
1.1.3. Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten...

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

- 1.2.1. 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
1.2.2. 1,9 max. zulässige Geschößflächenzahl
Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeneinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

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

- 1.3.1. offene Bauweise

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

- 1.4.1. Baugrenze
1.4.2. Untergeordnete bauliche Anlagen für Zugänge zu Garagen, Belichtungsoffnungen oder Rettungswegen...

1.5. ABSTANDSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 1.5.1. Bereich, in dem die Tiefe der Abstandsfächen nach § 5 LBO auf max. 0,2 d. der Wandhöhe reduziert werden darf...

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

- 1.6.1. Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
1.6.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen...

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

- 1.7.1. Ein- bzw. Ausfahrt

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSGESETZES: LÄRMSCHUTZ

- 1.8.1. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
1.8.2. G: IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Gewerbelärm i.S.d. TA Lärm
1.8.3. V: IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Verkehrslärm i.S.d. DIN 18005-1

- An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
• Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäude-fassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
• Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen...

Table: Lärmpegelbereich nach DIN 4109. Columns: Lärmpegelbereich, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 1.9.1. An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbau der Artenliste "Bäume" zu pflanzen.
1.9.2. An der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist mind. ein Baum der Artenliste "Solitär" in der entsprechenden Pflanzqualität zu pflanzen...
1.9.3. Artenliste - Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior...
1.9.4. Artenliste - Solitär: Acer platanoides 'Cleveland', Acer platanoides 'Royal Red', Acer rubrum...
1.9.5. Im Geltungsbereich sind mindestens 13 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen...
1.9.6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen...
1.9.7. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen...
1.9.8. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.9.9. Begrenzung der Bodenversiegelung
1.9.10. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen...
1.9.11. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ
1.9.11.1. Vermeidungsmaßnahmen
1.9.11.2. Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen
1.9.11.3. Monitoring

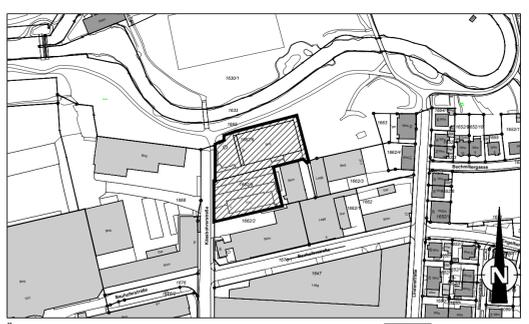
- 1.11.4. Vor Beginn von Rodungs- und Fallmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen...
1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.12.2. Teilbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
1.12.3. Bestandshöhen in Meter ü. N.N. im neuen System
1.13. NUTZUNGSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung, max. zulässige Grundflächenzahl, max. zulässige Geschößflächenzahl, Bauweise, Füllschema der Nutzungsschablone

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

- 2.1. DACHGESTALTUNG
2.1.1. FD Flachdach
2.1.2. Technische Aufbauten für Aufzugüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen...
2.1.3. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensiv begrünte Flächen auszubilden...
2.2. WERBEANLAGEN
2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig...
2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden...
2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig...
2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.
2.3. MÜLLBEHÄLTER
2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig...
2.3.2. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig...
2.3.3. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig...

3. HINWEISE

- 3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG
3.1.1. zu entfernendes Gebäude
3.1.2. Bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Büroeinheiten im EG gemäß Baugenehmigung 03.03.2014
3.1.3. Bestehende Stellplätze
3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE
3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mitzuteilen...
3.2.2. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden...
3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG
3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.
3.4. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ
3.4.1. Die Einhaltung der Festsetzungen innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG" ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
Als "schutzbedürftige Räume" innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) zu verstehen.
Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einrüstung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gewährleistet, dass die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
Durch Maßnahmen ggü. Gewerbelärm (z.B. Wintergartenvorbau, Fenstervorbau) sind Maßnahmen ggü. Verkehrslärm zur Wahrung eines entsprechenden Innenpegels nicht zusätzlich erforderlich. Der umgekehrte Fall ist nicht zulässig.
Abweichungen von den aus den Lärmpegelbereichen sich ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höhere, als auch für niedrigere Schallschutzanforderungen gutachterlich nachzuweisen.
Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert und hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Stadtbau und Baurecht / während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 18.11.2015



Übersichtslageplan Maßstab 1 : 2500

Table with 2 columns: Planbereich, Plan Nr. Values: 141.2, 25

Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kässbohrerstraße 18 + 20

Maßstab 1 : 500

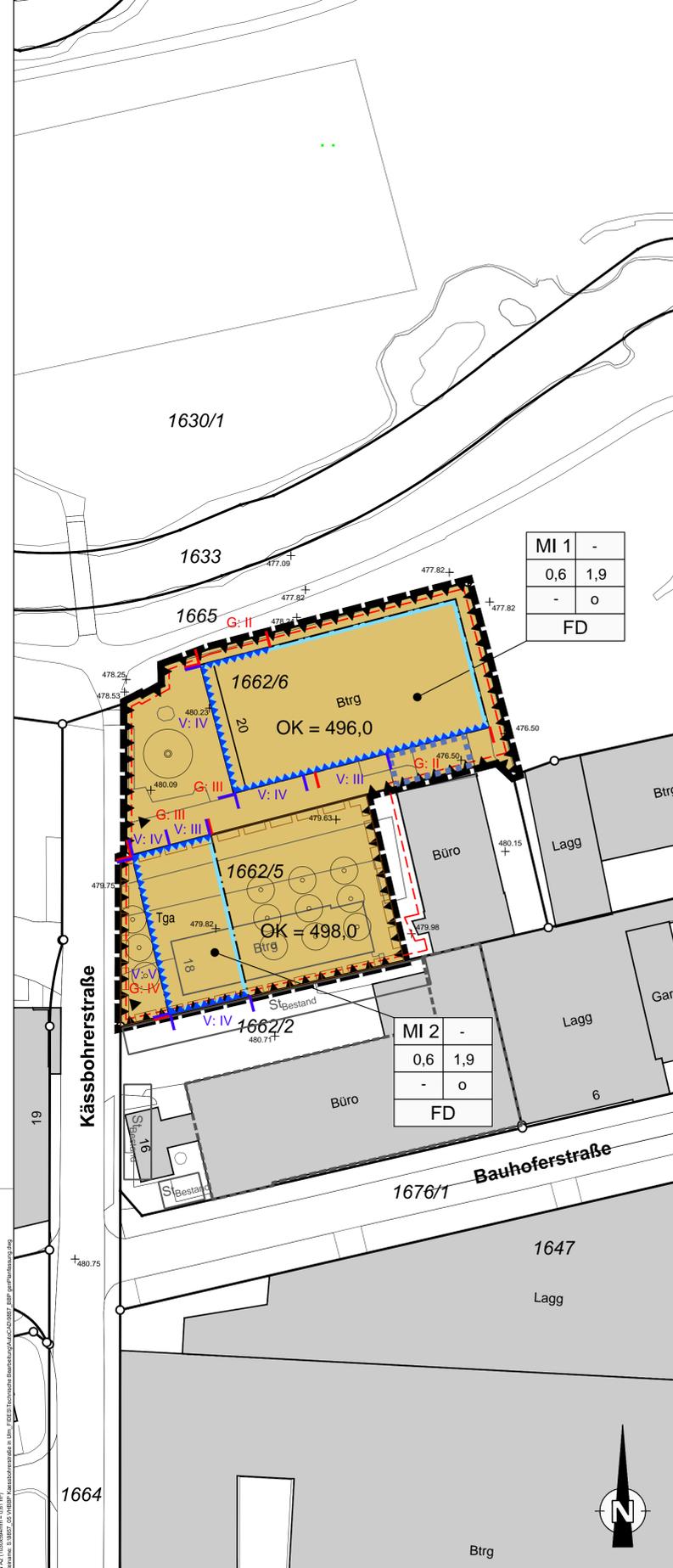
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. ISHO-2210-41-2-Ulm

Gefertigt: Ulm, den 18.08.2015
Kling Consult (KC) Planungs- und Ingenieurgesellschaft
Gez.: Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf
Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Gez.: Feig
Öffentliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 20.11.2014 Nr. 47
Gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2015 Nr. 25
Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2015 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.06.2015 bis 31.07.2015
In Kraft getreten am 26.11.2015
Ulm, den 26.11.2015
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Gez.: Jeschek

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 18.11.2015
Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.



Downloaded: 12.12.15
Date: 12.12.15
Dokument: S:\BIB\2015\BIB\BIB-Kassbohrerstra...
Dokument: S:\BIB\2015\BIB\BIB-Kassbohrerstra...